



Toelichting  
bestemmingsplan "Buitengebied-  
Reparatieplan"

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 04-09-2018  
Plan identificatie: NL.IMRO.0866.BP00170-0302  
Auteur: cortelee en hvdijk

1. INLEIDING .....	9
1.1 Aanleiding .....	9
1.2 Begrenzing plangebied .....	9
1.3 Doelstellingen en uitgangspunten .....	10
1.3.1 Doelstellingen .....	10
1.3.2 Uitgangspunten.....	11
1.4 Vigerend bestemmingsplan.....	12
1.5 Opbouw toelichting .....	13
2. HUIDIGE SITUATIE .....	14
2.1 Inleiding.....	14
2.2 Retrospectieve toets .....	14
3. BELEIDSKADER .....	16
3.1 Inleiding.....	16
3.2 Rijksbeleid.....	16
3.3 Provinciaal beleid .....	20
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant .....	20
3.4 Regionaal beleid.....	29
3.4.1 Waterbeheerplan 2016-2021 .....	29
3.4.2 Keur Waterschap De Dommel 2015 .....	30
3.4.3 Notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk.....	31
3.4.4 Integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven.....	32
3.5 Gemeentelijk beleid .....	39
3.5.1 Structuurvisie 'Focus op Waalre'.....	39
3.5.2 Welstandsnota .....	45
3.5.3 Bomenbeleidsplan .....	46
4. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN.....	48
4.1 Inleiding.....	48
4.2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit .....	54
4.3 Landschap en cultuurhistorie .....	58

4.4	Agrarische bedrijven .....	64
4.5	Niet-agrarische bedrijven .....	73
4.6	Horeca .....	75
4.7	Recreatie, Sport, Cultuur en Ontspanning.....	77
4.8	Kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen.....	79
4.9	Maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen .....	80
4.10	Wonen .....	81
4.10.1	Verspreid gelegen woningen .....	81
4.10.2	Bouwvlak .....	82
4.10.3	Inhoud.....	83
4.10.4	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen .....	84
4.11	Nevenactiviteiten .....	85
4.12	Infrastructuur .....	86
4.12.1	Wegen .....	86
4.12.2	Fietspad .....	86
4.12.3	Leidingen .....	87
4.13	Gebiedsbestemmingen.....	87
4.13.1	Agrarisch .....	88
4.13.2	Agrarisch met waarden (- Natuur).....	88
4.13.3	Groenblauwe mantel.....	88
4.13.4	Natuurnetwerk Brabant.....	89
4.13.5	Bos .....	90
4.13.6	Natuur .....	90
4.13.7	Water .....	91
4.14	Dubbelbestemmingen .....	91
4.14.1	Waarde - Hydrologie.....	92
4.14.2	Leiding - Gas .....	92
4.14.3	Leiding - Hoogspanning.....	92
4.14.4	Leiding - Riool.....	93

4.14.5	Waarde - Archeologie .....	93
4.14.6	Waarde - Beekdal.....	93
4.14.7	Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex.....	95
4.14.8	Waarde - Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon.....	95
4.14.9	Waarde - NNB.....	98
4.14.10	Waarde - Openheid .....	99
4.14.11	Waterstaat - Waterberging .....	100
4.14.12	Geringe afwijkingen.....	101
4.15	Gebiedsaanduidingen en zonerings.....	101
4.15.1	Agrarische zonerings .....	101
4.15.1.1	Beperking veehouderij.....	101
4.15.1.2	Gemengd landelijk gebied .....	103
4.15.2	Zoekgebied waterberging .....	103
4.16	Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 104	
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	107
5.1	Inleiding.....	107
5.2	Niet-agrarische bedrijven .....	107
5.2.1	Algemeen.....	107
5.2.2	Relatie met het plangebied.....	108
5.3	Agrarische bedrijven .....	110
5.3.1	Algemeen.....	110
5.3.2	Relatie met het plangebied.....	112
5.4	Geluid.....	113
5.4.1	Algemeen.....	113
5.4.2	Relatie met het plangebied.....	114
5.5	Luchtkwaliteit .....	115
5.5.1	Algemeen.....	115
5.6	Externe Veiligheid .....	116
5.6.1	Algemeen.....	116

5.6.2	Relatie met het plangebied .....	119
5.7	Bodem .....	123
5.7.1	Algemeen .....	123
5.7.2	Relatie met het plangebied .....	123
5.7.3	Conclusie .....	123
5.8	Water .....	123
5.8.1	Algemeen .....	123
5.8.2	Relatie met het plangebied .....	124
5.9	Ecologie .....	127
5.9.1	Algemeen .....	127
5.9.2	Gebiedsbescherming .....	127
5.9.3	Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied .....	128
5.9.4	Soortenbescherming .....	129
5.9.5	Soortenbescherming in relatie tot het plangebied .....	130
5.9.6	Conclusie .....	130
5.10	Archeologie .....	130
5.10.1	Algemeen .....	130
5.10.2	Relatie met het plangebied .....	131
5.10.2.1	Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten .....	132
5.10.2.2	Categorie 2: Gebied van archeologische waarde .....	132
5.10.2.3	Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. ....	132
5.10.2.4	Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting .....	132
5.10.2.5	Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting 133	
5.10.2.6	Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting .....	133
5.10.2.7	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting . ....	133
5.10.2.8	Effecten van de regeling .....	133
5.11	Kabels en Leidingen .....	134
5.11.1	Algemeen .....	134

5.11.2	Relatie met het plangebied .....	134
5.12	Vormvrije-m.e.r.-beoordeling .....	134
5.12.1	Aanleiding .....	134
5.12.2	Effecten .....	135
5.12.3	Algemeen .....	135
5.12.3.1	Beleidswijzigingen .....	135
5.12.3.2	Regelwijzigingen .....	136
5.12.4	Overige effecten op hoofdaspecten .....	137
5.12.5	Conclusie .....	138
6.	JURIDISCHE ASPECTEN .....	139
6.1	Algemeen .....	139
6.2	De planregels .....	139
6.3	Bestemmingen en dubbelbestemmingen .....	139
6.3.1	Bestemmingen .....	139
6.3.2	Dubbelbestemmingen .....	140
6.3.3	Prioritering .....	140
6.4	Artikelgewijze toelichting .....	141
6.4.1	Bouwvlak .....	149
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	155
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	156
8.1	Inspraak .....	156
8.2	Vooroverleg ex art.3.1.1 Bro .....	156
8.3	Vaststellingsprocedure .....	156
8.4	Ambtshalve aanpassingen .....	156
8.5	Beroep .....	157
9.	Bijlage .....	158
1)	Nota van Uitgangspunten .....	158
2)	Ruimtelijke onderbouwing Rooisestraat 1-3 .....	158
3)	Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23 .....	158

4) Ruimtelijke verantwoording Smeleweg 6 .....	158
5) Nota van beantwoording inspraakreacties.....	158
6) Nota van beantwoording zienswijzen.....	158
7) Nota van wijzigingen.....	158



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

### *Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2017*

Voor u ligt het Bestemmingsplan Buitengebied – Reparatieplan, zijnde het Bestemmingsplan Buitengebied uit 2017, aangepast dan wel aangevuld met een reparatie op onderdelen.

In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied geactualiseerd om aan de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening te voldoen. Per 1 juli 2013 moesten alle bestemmingplannen digitaal beschikbaar zijn op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en moesten ze voldoen aan de RO-standaarden voor digitale bestemmingsplannen zoals opgenomen in:

- 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening' (IMRO2012);
- 'Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012);
- 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012);
- 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening Planteksten' (IMROPT2012).

De in 2013 vastgestelde actualisatie bestemmingsplan Buitengebied fase 1 had alleen tot doel aan deze verplichting te voldoen en betrof daarom een zogenaamde beleidsarme actualisatie. Er waren bepaalde beleidsmatige onderdelen die wel opgenomen moesten worden, zoals bijvoorbeeld het onderdeel archeologie en enkele provinciale beleidsregels. Er zijn daarbij echter geen gemeentelijke beleidskeuzes gemaakt. Fase 1 was nodig om tijdig aan de Wro te kunnen voldoen, omdat de beleidsmatige actualisatie teveel tijd zou kosten.

Bij de voorbereiding van deze beleidsarme actualisatie is al aangegeven dat fase 2 direct gestart zou worden na fase 1. Met het bestemmingsplan Buitengebied dat is vastgesteld in juni 2017, is daar gevolg aan gegeven.

Naar aanleiding van dit bestemmingsplan is door verschillende belanghebbenden beroep aangetekend. Dit is aanleiding geweest om op onderdelen van de beroepschriften het bestemmingsplan te repareren.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan is voor wat betreft de begrenzing nagenoeg gelijk aan de actualisatie van 2013. Op een enkele plaats is de plangrens aangepast. Dat betreft de volgende locaties:

Toegevoegd:

1. Hoek Molenstraat - Smeleweg;
2. Achter Irislaan 8;
3. Ten noordoosten van Eekenrooi;
4. Fietspad Oude spoorbaantracé;
5. Gebied ten westen van De Meeris.

Er uit gelaten:

6. Achter Dreefstraat 53 en 55;
7. Heistraat (tussen De Meeris en de weg).

## **Toelichting op locaties**

### Toegevoegd

Locatie 1 is aan het buitengebied toegevoegd omdat beide wegen de overgang van de kern Waalre naar het buitengebied vormen en ook de naastgelegen woning in het buitengebied is opgenomen. Dit was al aangegeven in de 'Uitgangspunten en doelstelling' van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, maar is abusievelijk niet gebeurd.

Locatie 2 betreft het bos in het Tongelreepdal achter een nieuw te bouwen woning. Bestemmen gelijk aan de overige bossen in dat gebied is wenselijk.

Locatie 3 betreft een natuurcompensatiegebied aansluitend aan het bestemmingsplan Eekenrooi.

Locatie 4 betreft het nieuwe fietspad van Valkenswaard naar Eindhoven. Dat is buiten de actualisatie van 2013 gelaten, omdat beide procedures min of meer gelijk op liepen en elkaar zouden kunnen frustreren.

Locatie 5 betreft twee voormalige vuilstortplaatsen waar deels een parkaanleg is voorzien met daarin geprojecteerd appartementencomplex gebied. Voor dit project is een uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen en binnen dit bestemmingsplan wordt de planologische regeling vastgelegd en is het gebied van een adequate vigerende bestemming voorzien.

### Er uit gelaten

Locatie 6 is buiten het plangebied gelaten, omdat dat dit tuinen van de beide genoemde woningen betreft die opgenomen zullen worden in het bestemmingsplan 'Molenstraat/Dreefstraat'.

Locatie 7 is buiten het plangebied gelaten, omdat daar binnen korte tijd een woningbouwontwikkeling gaat plaatsvinden en het nu opnieuw tot bos bestemmen verkeerde verwachtingen zou wekken.

## **1.3 Doelstellingen en uitgangspunten**

### **1.3.1 Doelstellingen**

Met dit nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente Waalre zich tot doel gesteld een beleidsinstrument op te stellen dat:

- a. enerzijds die waarden beschermd die daarvoor in aanmerking komen en belangrijk zijn voor de kwaliteit van het landelijk gebied;
- b. anderzijds ruimte biedt voor ontwikkeling van de in dat landelijk gebied voorkomende (economische) functies.

Door deze twee doelen te combineren kan er een bestendige kwaliteit van natuur, landschap en economie ontstaan, waarbij ze elkaar onderling kunnen versterken. Het toepassen van het Rood-met-Groen-instrumentarium ([bijlagen bij de regels](#)) is voor het combineren een belangrijk aspect.

Een uit de twee doelen voortkomend aspect is dat voorkomen moet worden dat door het toepassen van het Rood-met-Groen-instrumentarium een zodanig lastenverzwaring gaat ontstaan dat de economische basis voor ontwikkeling wordt weggenomen.

Daarnaast heeft het plan tot doel te voldoen aan de nieuwe Verordening ruimte 2014 en worden een aantal aanpassingen doorgevoerd, die daaruit voortvloeien en verplicht opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

### **1.3.2      Uitgangspunten**

#### ***Integrale bestemmingsplanherziening***

Belangrijk uitgangspunten voor het geldende bestemmingsplan Buitengebied waren dat:

1. het moest voldoen aan de wettelijk verplicht gestelde digitalisering en;
2. het conserverend van aard was: de bestaande (planologische) situatie stond centraal en werd (opnieuw) vastgelegd.

Nu de afronding van de beleidsarme bestemmingsplanherziening gereed is, wordt de daarin al aangekondigde integrale bestemmingsplanherziening opgesteld met daarin opgenomen nieuw lokaal beleid.

#### ***Nota van Uitgangspunten***

Voor deze integrale bestemmingsplanherziening is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld (zie bijlage 1 van de toelichting). Daarin zijn alle aspecten van de diverse bestemmingen tegen het licht gehouden en bezien of ze aan de wettelijke en beleidsmatige eisen van deze tijd voldoen. Daarbij is een drietrapsbeoordeling toegepast, waarbij:

1. eerst het provinciale beleid in beeld is gebracht (Verordening ruimte 2014),
2. daarna de geldende regels van het bestemmingsplan en
3. uiteindelijk zijn de uitgangspunten geformuleerd. Bij het formuleren van de gemeentelijke uitgangspunten is de in september 2013 vastgestelde Structuurvisie Waalre uiteraard als beleidsbasis genomen.

#### ***Uitwerking Rood-met-Groen-instrumentarium***

Een belangrijk onderdeel van het provinciale beleid is de verplichte bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in het landelijk gebied (artikel 3.6 Verordening ruimte 2014). Hiervoor is in het kader van de Structuurvisie Waalre, als onderdeel van de Nota Kostenverhaal, een regeling opgesteld, dat nu vertaald zal worden in het bestemmingsplan. De gemeente Waalre heeft zijn eigen autonome regeling opgesteld, maar heeft op verzoek van de provincie daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling van de Kempengemeenten.

## **Milieuwetgeving**

Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zijn de Wet milieubeheer (Wm), het Besluit milieueffectrapportage (Besluit-mer) en de Natuurbeschermingswet (NB-wet) relevant. Op grond van de Wm en het Besluit-mer is voor een bestemmingsplan buitengebied een plan-m.e.r.procedure noodzakelijk als het plan kaderstellend is voor activiteiten die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Op basis van de NB-wet is een Passende beoordeling nodig, indien als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn. Een Passende beoordeling dient onderdeel uit te maken van een milieueffectrapportage (Plan-MER).

Voor het geldende bestemmingsplan Buitengebied was, net als deze integrale herziening van dat bestemmingsplan, kaderstellend voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan waren significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is ten behoeve van dat bestemmingsplan een Plan-MER opgesteld.

Voor dit onderhavige bestemmingsplan is geen nieuwe Plan-MER opgesteld omdat ten opzicht van het geldende bestemmingsplan geen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk zijn, waardoor nieuwe en/of andere significante negatieve effecten te verwachten zijn.

Vanwege het gewijzigde provinciale beleid (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij) dat in dit bestemmingsplan is doorvertaald, zijn er alleen maar minder negatieve effecten te verwachten dan in het geldende bestemmingsplan zijn beoordeeld. In [toelichting paragraaf 5.12](#) wordt hier verder op ingegaan.

## **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

Het grootste deel van het plangebied valt samen met het bestemmingsplan 'Buitengebied' (NL.IMRO.0866.BP00164-0301), vastgesteld op 25-06-2013.

Daarnaast omvat het plangebied (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

1. 'Molenstraat 35a, Waalre' (NL.IMRO.0866.BP00148-0001) vastgesteld op 31-05-2011 (geheel),
2. 'Irislaan 8' (NL.IMRO.0866.BP00147-0301), vastgesteld op 20-12-2011 (deel bosgebied),
3. 'Oude spoorbaantracé' (NL.IMRO.0866.BP00166-0301), vastgesteld op 17-12-2013 (geheel),
4. 'Ekenrooi Oost', vastgesteld op 01-02-2000 (gedeelte dat niet herzien is op 26-04-2011),
5. 'Heikanstraat 20' (NL.IMRO.0866.WP00168-0301), vastgesteld op 28-01-2014,
6. 'Buitengebied, eerste herziening', vastgesteld op 17-02-2004 ('gat' op gemeentegrens met Valkenswaard).
7. 'Natuurgebieden van de gemeente Waalre', vastgesteld op 26-08-1975 (gedeelte dat niet herzien is op 25-06-2013).
8. 'Waalre Noord, Heistraat Noord fase 2', vastgesteld op 23-05-2017 (gedeelte natuurcompensatie).

## **1.5 Opbouw toelichting**

In [toelichting hoofdstuk 2](#) komt als eerste een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde.

In [toelichting hoofdstuk 3](#) wordt het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

In [toelichting hoofdstuk 4](#) worden visie, uitgangspunten en bestemmingen voor het plan verwoord.

In [toelichting hoofdstuk 5](#) komen de verschillende randvoorwaarden en milieuaspecten die betrekking hebben op het plan aan de orde.

In [toelichting hoofdstuk 6](#) komen de juridische aspecten aan de orde en is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen.

In [toelichting hoofdstuk 7](#) wordt in gegaan op de economische haalbaarheid van het plan.

In [toelichting hoofdstuk 8](#) worden de resultaten van de inspraak en vooroverleg uiteen gezet.

In toelichting hoofdstuk 9 worden de bijlagen bij het plan opgesomd.

## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2.1 Inleiding**

In dit bestemmingsplan wordt niet uitgebreid stil gestaan bij de ontstaansgeschiedenis en de diverse aspecten van natuur, landschap en functies. Daarvoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan '[Buitengebied Waalre](#)' (2013), omdat er in deze korte tijd tussen beide bestemmingsplannen geen van belang zijnde wijzigingen zijn geweest.

In dit bestemmingsplan wordt wel ingegaan op de retrospectieve toets, die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (2013) niet is opgenomen.

### **2.2 Retrospectieve toets**

#### ***Inleiding***

Het geldende bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van het oude bestemmingsplan Buitengebied 1997. Daarbij zijn de bestemmingen en de regels zoveel mogelijk 1:1 vertaald naar de SVBP2012.

Vanwege deze insteek is er geen inventarisatie gemaakt van de afwijkingen voor wat betreft gebruik van gronden en gebouwen, van de bestemming afwijkende bebouwing en bestemmings- en zonebegrenzingsen.

In het kader van de integrale herziening is wel een inventarisatie gemaakt, waarbij naar voornoemde punten is gekeken.

Er zijn 264 locaties onderzocht, waarvan er 179 afweken van het geldende bestemmingsplan. Een verdere toelichting is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten in Bijlage 1 van deze Toelichting.

#### ***Bebouwing***

Uit de beschikbare documentatie bleek dat er ook in 1992 een inventarisatie heeft plaatsgevonden ten aanzien van gebouwde objecten. Gezien het jaartal was dit vermoedelijk ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied 1997. Uit de beschrijving valt namelijk af te leiden dat het hier van het bestemmingsplan afwijkende bebouwing betrof.

Er bleek op basis van de inventarisatie van 1992 geen handhavingsactie is uitgezet. Alle geconstateerde bebouwing is nog aanwezig.

De navolgende aantallen van het bestemmingsplan afwijkende bebouwing zijn geconstateerd:

- 23 panden zonder bekend bouwjaar of overige gegevens
- 19 panden met bekend bouwjaar, maar zonder vergunning
- 16 panden met bekend bouwjaar en met vergunning

Voor zover er geen bouwjaren bekend waren is op basis van luchtfoto's getracht het bouwjaar te achterhalen. De oudst beschikbare luchtfoto van het buitengebied dateert uit 1988, dus verder terug kon niet gekeken worden.

De geconstateerde afwijkingen betreffen de volgende aantallen en categorieën:

- 13 schuilgelegenheden/stalletjes voor dieren (4 met vergunning)
- 11 recreatieverblijven (3 met vergunning)
- 29 (veld)schuurtjes (4 met vergunning)

Van de laatste categorie waren er 8 locaties die hebben geleid tot een kleine aanpassing van het bestemmingsvlak Wonen om zodoende de bebouwing bestemmingsplantechnisch te legaliseren.

Er is één specifieke locatie waar bestaande gebouwtjes en andere bouwwerken vervangen worden door één nieuw. Dat is aan de Smeleweg 6. Voor die locatie is een ruimtelijke verantwoording opgesteld en is een nieuw gebouw geprojecteerd op basis van het beleid voor kleinschalige recreatieve voorzieningen in de kernrandzone. In bijlage 4 is deze verantwoording opgenomen.

### **Gebruik**

Het afwijkende gebruik betreft hoofdzakelijk al jaren bestaand gebruik van gronden als tuin of erf bij woningen. In een enkel geval betrof het opslag van (al dan niet afgedankte) materialen en/of materieel.

In een aantal panden is afwijkend gebruik geconstateerd, maar dat gebruik valt binnen de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing en betreft hoofdzakelijk statische opslag.

### **Besluit omgevingsrecht (Bor)**

De opbouw van de bestemmingsvlakken Wonen en Tuin zijn afgestemd op de systematiek van het Bor. Het Bor laat immers vergunningvrij bouwen toe op plaatsen die het bestemmingsplan niet toestond (bestemming Tuin). Die wijkt namelijk op een aantal punten af van de gangbare regels van een bestemmingsplan, zoals bv. de afstand bij aan en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn. In het bestemmingsplan was dit 3 meter, maar volgend het Bor is het maar 1 meter. Daarom is er voor gekozen de bestemming Wonen af te stemmen op het achtererfgebied van het Bor. Dit betekent dat de bestemming Wonen wordt vergroot ten koste van de bestemming Tuin en er een ontwikkeling plaatsvindt in het kader van de Verordening ruimte 2014, maar wij achten hier een bijdrage op basis van artikel 3.2. hier niet op zijn plaats omdat de bouw mogelijkheden door hogere wetgeving mogelijk is gemaakt. Deze aanpassing heeft overigens geen vergroting van het bij de woning behorende erf tot gevolg.

## **3. BELEIDSKADER**

### **3.1 Inleiding**

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

Het rijks- en regionaal beleid is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet gewijzigd. Het provinciaal en gemeentelijk beleid wel, omdat de provincie een geactualiseerde Verordening ruimte 2014 heeft vastgesteld en de gemeente Waalre een nieuwe Structuurvisie Waalre (2013).

### **3.2 Rijksbeleid**

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

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

Agenda Vitaal Platteland.

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

#### Het roer om

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

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten



aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

### Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

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

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

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

### Relatie met het plangebied

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

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

De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainports, greenports en valleys. Het plangebied is gelegen in de regio van de Brainport Zuidoost-

Nederland. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen en andere voorzieningen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan voorzieningen voor recreatie, natuur en landschap. Het buitengebied van Waalre kan vanwege zijn landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Nu al is het gebied van belang als recreatief uitloopgebied voor de stadsregio Eindhoven en dat belang wordt door de aanleg van meer wandel- en fietspaden alleen maar groter.

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

Door het plangebied lopen delen van de autosnelwegen A67 en A2, die tot het hoofdwegennet behoren. De afhankelijkheid van het functioneren van deze infrastructuur is groot. Goed beheer en onderhoud van de bestaande rijksinfrastructuur is daarmee een basisvoorwaarde voor een robuust mobiliteitssysteem en een florerende Nederlandse economie. Het gaat dan bijvoorbeeld om vervanging of renovatie van infrastructuur. Voor het plangebied is dit van toepassing op de verlegging van de N69. De doorgaande verkeersfunctie van de huidige N69 komt te vervallen en daarvoor komt een westelijk van de gemeente Waalre gelegen tracé voor terug, de zogenaamde Westparallel. Dit komt ten goede van met name doorstroming, maar uiteraard ook ten goede van de aanwonenden en de aan weerszijden gelegen natuur.

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

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor kenmerkende stads- en dorpsgezichten en rijksmonumenten. In het plangebied is het beschermd dorpsgezicht Loon gelegen. Tevens zijn in het gebied een aantal rijksmonumenten te vinden. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

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

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de

provincies een nationaal natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor

kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is het herijkte Nationale NatuurNetwerk (NNN, nog algemeen beter bekend als Ecologische Hoofd Structuur EHS). Een deel van het plangebied behoort tot het NNN. De natuur in het NNN wordt beschermd met een 'niet-tenzij'-regime. Binnen het NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken.

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

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

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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

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

#### **Waterbeleid**

##### Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een

watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In [toelichting paragraaf 5.8](#) wordt hier nader op ingegaan.

### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998

en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal

waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier.

Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

### ***Overig wettelijk kader***

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

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

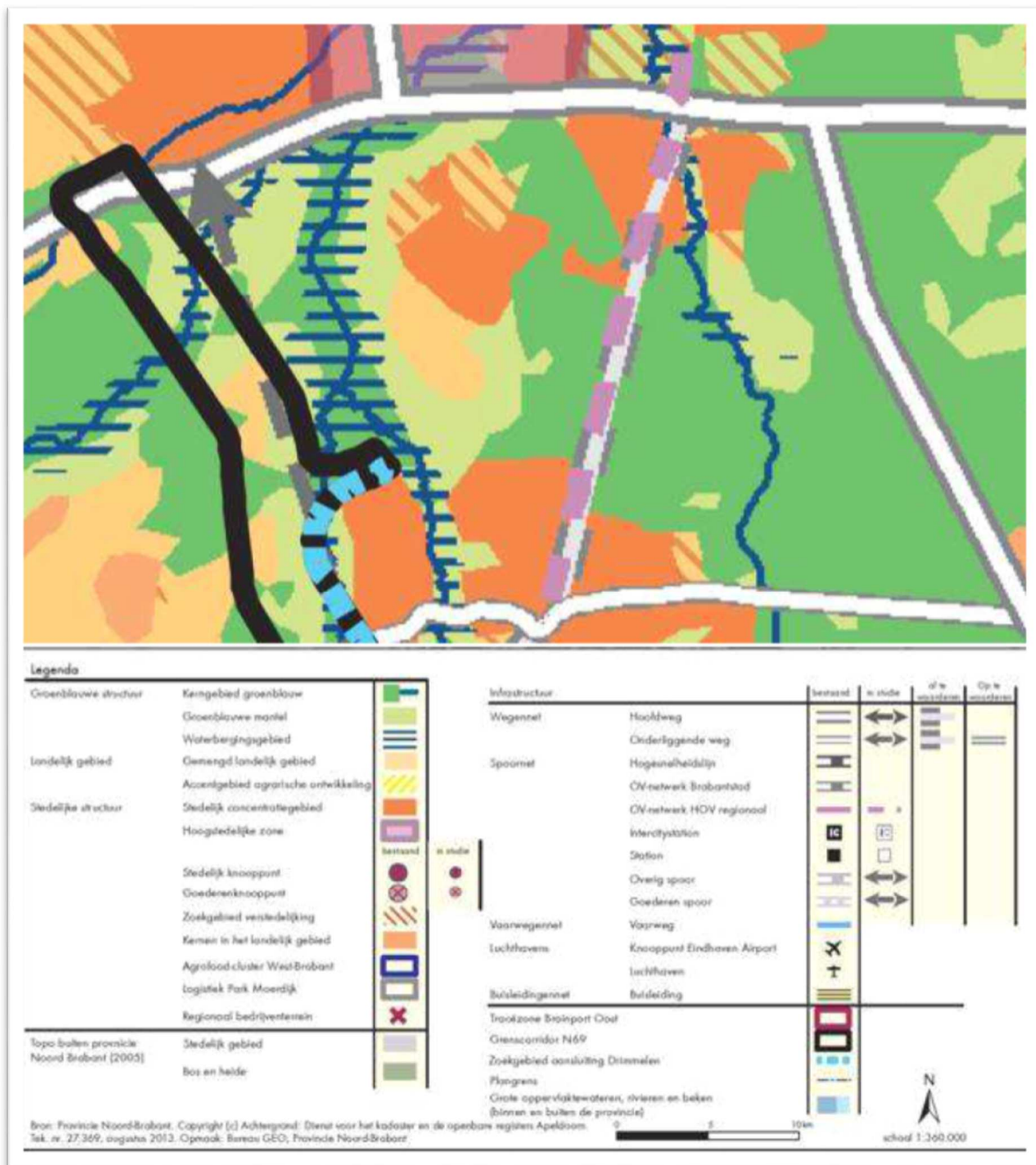
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie is in 2014 herzien en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Deze hoofdlijnen zijn gevisualiseerd in twee kaarten:

1. Visiekaart
2. Structurenkaart

#### *Visiekaart*

De visiekaart geeft voor Waalre maar twee gebieden aan:

1. Robuust water en natuursysteem (groen)
2. Beken en beekdalen (blauw)



Figuur: 1 Structuurvisie - Visiekaart (bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant)

### Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer

ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en kreekstructuur. Dit betekent dat de beken en kreek als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. Te denken valt aan grote natuurgebieden als de Brabantse Wal en de Biesbosch en de beken aan de zuidgrens van Brabant. Dit natuurnetwerk Brabant, voorheen bekend als de ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van het natuurnetwerk Brabant.

### *Structurenkaart*

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

1. Groenblauwe structuur;
2. Landelijk gebied;
3. Stedelijke structuur;
4. Infrastructuur.

Het buitengebied van Waalre ligt grotendeels in de Groenblauwe structuur en voor een klein deel in het Landelijk gebied. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Het landelijk gebied omvat die landelijke gebieden die niet tot de groenblauwe structuur behoren en betreft met name gebieden waar toekomstige uitbreiding van de kernen voorzie wordt.

### Groenblauwe Structuur

De groenblauwe structuur bestaat uit:

- het Kerngebied groenblauw,
- de Groenblauwe mantel en
- het Waterbergingsgebied.

### *Kerngebied groenblauw*

De kern bestaat uit natuurgebieden in het natuurnetwerk Brabant inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant, zoals de Maas, de Brabantse beken en de Westbrabantse kreek, horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. De waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Op de structurenkaart zijn de belangrijkste gebieden van het natuurnetwerk Brabant inclusief de ecologische verbindingen en de gebieden voor watersysteemherstel weergegeven als kerngebied groenblauw.

## **Beleid**

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is onderdeel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN) en heette tot 2014 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De NNB bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. De gebieden binnen de NNB waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie krijgen bijzondere aandacht. Rondom deze natte natuur liggen hydrologische beschermingszones, de zogenaamde attentiegebieden NNB.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de NNB en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

### *Groenblauwe mantel*

Een aanzienlijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als groenblauwe mantel. De mantel bestaat verwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van
- de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en
- dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

## **Beleid**

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (deel A paragraaf 4.4). Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, duurzame vormen van energiewinning en de ontwikkeling van met name grondgebonden veehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Er worden daarom beperkingen gesteld aan bedrijven die niet afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van de grond, zoals glastuinbouw en aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. Vanwege de transitie naar zorgvuldige veehouderij worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. Hierop is een uitzondering mogelijk voor bedrijven met een grondgebonden karakter.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

#### *Waterbergingsgebied*

Deze gebieden zijn - bij dreigende wateroverlast - van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Het grootste deel van deze gebieden ligt binnen de groenblauwe structuur, een deel heeft een overlap met de agrarische structuur. Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuurontwikkeling zich blijvend ontwikkelen mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

Veranderingen in het klimaat hebben gevolgen op het gebied van waterbeschikbaarheid, wateroverlast en hoogwaterbescherming. De provincie onderscheidt twee typen waterbergingsgebied:

1. Hoogwaterbescherming



Om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de grote rivieren zijn gebieden aangewezen die als waterberging (gaan) fungeren. De bescherming tegen overstromingen staat hier centraal.

## 2. Regionale waterberging

Om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de regionale watersystemen wordt primair water langer vast gehouden zoals in bovenstroomse gebieden van het bekensysteem. Hierdoor wordt wateroverlast benedenstrooms zoveel mogelijk beperkt. Soms is dit onvoldoende. Daarom zijn er gebieden gereserveerd voor het regionaal bergen van water in tijden van extreme regenval/afvoeren. De grotere gebieden van beide typen waterbergingsgebied zijn op de kaart van de structuurvisie als één legenda eenheid weergegeven. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn beide afzonderlijk en in zijn geheel op de plankaart opgenomen.

De functie waterberging is te combineren met andere gebruiksfuncties zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is zijn opgenomen in de Verordening ruimte.

### **Beleid**

#### a. Algemeen

Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten. De gebieden worden in samenhang met de omliggende waarden ontwikkeld. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Het gaat bijvoorbeeld over de relatie met historische elementen zoals kades en inundatievlaktes, het creëren van natuur, het vormgeven van een mooie overgang stad-land of een landschapsinrichting op een eigentijdse wijze. Door de inrichting van een robuuste groenblauwe structuur waarbij natuurgebieden en waterbergingsgebieden in samenhang met het watersysteem worden ontwikkeld, kunnen de klimaateffecten op het waterbeheer beter worden opgevangen.

#### b. Hoogwaterberging

Dit aspect is voor Waalre niet van belang, omdat het niet aan één van de grote rivieren ligt.

#### c. Regionale waterberging

Deze gebieden liggen vooral langs het beek- en waterloopsysteem van Noord-Brabant. De ontwikkeling van functies wordt in deze gebieden afgestemd op de waterbergende functie. Dit betekent dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren mag gaan.

### Landelijk gebied

Een klein deel van het plangebied bestaat uit landelijk gebied. Dit betreft twee gebieden ten noorden van Waalre en een klein gebied ten zuiden van de kern Aalst en het gebied rondom/behorende bij de buurtschap Loon. Alleen het laatste gebied is echt landelijk gebied, omdat de andere locaties potentiële uitbreidingslocaties zijn van de kernen (=streeparcering) en die zijn alleen in landelijk gebied toelaatbaar. Voor het gebied geldt het beleid voor Gemengd landelijk gebied.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur, zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers in het landelijk gebied. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en intensieve veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw.

De land- en tuinbouw krijgen binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte

voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de

Brabantse economie.

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

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

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

#### *Gemengd landelijk gebied*

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere

functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Daarom onderscheidt de provincie het Gemengd landelijk gebied in twee gebieden: Gemengde Plattelandseconomie en Primair agrarisch gebied.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan

door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

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

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

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

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

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

beeldbepalend voor het landschap en zijn gebaat bij een goede infrastructuur en verkaveling. Op het bouwblok wordt voldoende ruimte geboden voor opslag en voorbewerking. Door het intensieve karakter is de vollegrondsgroenteteelt enigszins vergelijkbaar met boomteelt en glastuinbouw, met name waar het gaat om gebruik van teelt ondersteunende voorzieningen.

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

#### *Accentgebied agrarische ontwikkeling*

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

#### **Verordening ruimte 2014**

De Verordening ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang. De onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;

- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Al deze onderwerpen m.u.v. 'stedelijke ontwikkelingen' zijn van belang voor het plangebied. Voor de uitwerking van de onderwerpen tot beleidsregels wordt verwezen naar de [Verordening ruimte 2014](#) zelf.

## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Waterbeheerplan 2016-2021**

Het (ontwerp) waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Daarin geeft het waterschap aan wat hun doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe zij die willen bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal beleid.

Meer dan voorheen willen ze inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, geven zij in dit Waterbeheerplan alleen aan wat ze willen bereiken, zonder exact aan te geven hoe ze dat doen. In projecten werken zij de doelen van dit waterbeheerplan uit in concrete maatregelen.

Bestaande koers vasthouden

Voor de periode 2016-2021 heeft het waterschap concrete opdrachten te voldoen vanuit de Kader Richtlijn Water, Natura 2000, Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma. Deze opgaven zijn gekoppeld aan strikte deadlines. Feitelijk veranderen die bestaande wateropgaven niet en vandaar ook dat ze blijven doen wat ze de afgelopen jaren zo succesvol hebben uitgevoerd. De huidige koers wordt vastgehouden.

#### Thema's

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

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

Onderstaand worden per thema de hoofdlijnen van het beleid geschetst.

#### *Droge voeten*

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

#### *Voldoende water*

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

#### *Natuurlijk water*

Voor het thema Natuurlijk water worden de inrichting en het beheer van de watergangen gericht op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen voeren het waterschap zoveel mogelijk uit per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

#### *Schoon water*

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

#### *Schone waterbodems*

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

#### *Mooi water*

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

#### Prioriteiten

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

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

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

#### **3.4.2 Keur Waterschap De Dommel 2015**

Het Waterschap De Dommel zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de keur van het waterschap en gelden voor

iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. De regels zijn vastgelegd in de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. Deze regels zijn onderverdeeld in de 'Algemene regels Keur' en 'Beleidsregels Keur'.

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

- het graven, dempen en verleggen van waterlopen;
- het leggen, verplaatsen of weghalen van duikers, stuwen, bruggen en dergelijke;
- op stroken van 5 meter breed naast de hoofdwaterlopen (zgn. A-wateren) obstakels, bouwwerken en beplantingen neerzetten, omdat dit het onderhoud belemmert;
- op stroken van 25 meter breed langs beken met een natuurfunctie bouwwerken plaatsen die beekherstel bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- op kaden ploegen, spitten, graven, motorrijden etc., waardoor de kade minder stevig wordt;
- het onttrekken van grondwater;
- het draineren in en rondom natte natuurplek;
- de afvoer neerslag door toename van verhard oppervlak.

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

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

### **3.4.3 Notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk**

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

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

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

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

hydrologische consequenties te compenseren (binnen de ontwikkeling).

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

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

#### **3.4.4 Integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven**

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant 2005 (RSP/UP) biedt een totaalvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidoost-Brabant tot het jaar 2020, met een doorkijk naar het jaar 2030.

Het plan voorziet in een evenwichtige ontwikkeling van functies als economie, ecologie, recreatie, wonen en verkeer. Binnen het RSP/UP zijn drie integrale gebiedsontwikkelingen aangewezen waarvoor een gebiedsuitwerking zal worden gemaakt, resulterend in een visie en een ontwikkelstrategie. Deze gebieden zijn het Middengebied Eindhoven-Helmond, het Nieuwe Woud en de A2-zone. De A2-zone ligt op het grondgebied van de gemeenten Best, Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Deze vijf aaneengrenzende gemeenten hebben zich tot taak gesteld de regio als Brainport op de kaart te zetten.

Het plan voor de integrale gebiedsontwikkeling van de A2-zone doet ruimtelijk en functioneel uitspraken over de ontwikkeling van gebieden langs de A2 in de regio Eindhoven. Het plan beantwoordt de vraag hoe in de nabije toekomst met deze gebieden wordt omgegaan. Het is niet alleen een ontwikkelingsplan voor een afgebakend plangebied, maar het stelt de regio ook in staat een Brainport te zijn, door een eigen gezicht aan de beoogde ontwikkelingen te geven. Het ontwikkelingsplan geeft voor de A2-zone het functionele en kwalitatieve beeldkader aan.

Dit ontwikkelingsplan voor de integrale gebiedsontwikkeling van de A2-zone is in nauwe samenwerking met de vijf betrokken gemeenten opgesteld in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant en het ministerie van Economische Zaken, het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de regionale directie van Rijkswaterstaat. Het plan is opgebouwd uit vijf delen:

*Deel 1: De ontwikkelopgave*

*Deel 2: De uitgangspunten*

*Deel 3: De visie*

*Deel 4: De ontwikkelingsstrategie*

*Deel 5: Het uitvoeringsprogramma*

Met name deel 3, de visie is hier van belang. Voor de overige delen wordt verwezen naar het rapport zelf.



De visie schetst de ruimtelijke samenhang en de karakteristiek van de diverse landschapsvelden in de A2-zone. Tevens wordt aandacht besteed aan de gewenste uitstraling van de A2 route als verbindend element.

### *De Visie*

De ontwikkelingsvisie voor de A2-zone gaat uit van de identiteit van Brainport, de verschillende ruimtelijke opgaven die neerslaan in de A2-zone en de ruimtelijke mogelijkheden. In de A2-zone zijn op basis van de ruimtelijke samenhang en kwaliteiten vijf landschapsvelden benoemt. Deze landschapsvelden moeten aan een minimale kwaliteit voldoen. Binnen de landschapsvelden zijn verschillende ontwikkellocaties aangeduid waar de overheid de ontwikkeling actief zal benaderen.

Er is gekozen voor geconcentreerde inzet van geld en energie. De landschapsvelden en ontwikkellocaties worden aan elkaar geregen door de A2. De snelweg en de geluidwerende voorzieningen bieden mogelijkheden om eenheid in de uitstraling van de gehele A2-zone te ondersteunen.

### **Visie**

De samenhang in de A2-zone wordt bepaald door structuren van bosgebieden, beekdal, infrastructuur en verstedelijking. Op basis hiervan worden vijf verschillende landschapsvelden onderscheiden. De kenmerken van deze gebieden vertonen overeenkomsten en verschillen die gebaseerd zijn op ondergrond, infrastructurale netwerken en het patroon van de nederzettingen. De landschapsvelden vormen het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen een plaats dienen te krijgen. Het landschap is bepalend voor de ontwikkelingsrichting van de gebieden. Gewaakt moet worden voor een aaneenschakeling van eenvormige gebieden. In de visie wisselen rood en groen/blauw elkaar af, waardoor een aantrekkelijk en afwisselend beeld ontstaat.

Er worden van noord naar zuid vijf landschapsvelden onderscheiden, elk met een naam die de basiskwaliteit van het veld het beste omschrijft:

1. **M**ozaïek: het diffuse veld tussen Best, Eindhoven en Son en Breugel;
2. **P**ark: Landgoed De Wielewaal, Meerbos, Mispelhoef en het Philips van Lenneppark;
3. **A**venue: het verstedelijkte veld tussen Veldhoven en Eindhoven;
4. **D**ommel: *het beekdal van de Dommel*;
5. **B**os: *de bossen rondom Waalre en tussen Waalre en Eindhoven.*



Figuur 2: Landschapsvelden

In elk van deze landschapsvelden zijn specifieke ontwikkellocaties benoemd. Deze ontwikkellocaties zijn gekozen omdat ze:

- in de nabijheid liggen van de belangrijkste economische trekkers;
- een bijdrage leveren in het aanbieden of etaleren van een hoogwaardig (internationaal) concurrerend vestigingsmilieu;
- zichtbaar zijn vanaf de A2 en derhalve als etalage kunnen fungeren voor Brainport;
- ruimtelijke mogelijkheden bieden voor de realisatie van een landmark of een poort.

De volgende zes ruimtelijke ontwikkellocaties worden onderscheiden:

- t-Best: een nieuw stedelijk werk- en recreatiegebied tussen Best en Eindhoven;
- Ekkersrijt: opwaardering en uitbreiding van het Home&Living Centre en het Science & Mediapark;
- BeA2: een nieuw parkachtig werkgebied tussen het Beatrixkanaal en de A2 (hoogwaardige technologische maakindustrie);
- i-Park: een nieuw stadspark en stedelijk knooppunt (toptechnologisch zakelijk centrum) op en rond de A2;
- De Hurk/De Run: revitalisering van bestaande werkgebieden (maakindustrie en toptechnologie);
- *t-Campus: uitbreidingsmogelijkheden van Hightech Campus gerelateerde kennisintensieve en innovatieve activiteiten.*

De van belang zijnde de landschapsvelden en ontwikkelingslocaties zijn de *cursief* aangegeven.

De landschapsvelden en ontwikkellocaties vormen samen de bouwstenen voor de integrale gebiedsontwikkeling van de A2-zone.

## **Dommel**

### *Versterken van groen*

Dommel is het veld binnen het stroomgebied en beekdal van de Dommel. In dit gebied ligt het accent op versterking van de bestaande kwaliteiten van landschap en natuur. Het gaat hierbij om een verdere ontwikkeling van natuur langs de Dommel, de Klotputten en aan de zuidzijde van de A2 in Waalre-noord.

### *Doorontwikkelen werken in groen*

Naast het versterken van groen, vindt een verdere ontwikkeling plaats van werken in het groen. Een verdere versterking van hightech-gelieerde activiteiten zal op de High Tech Campus plaatsvinden en in de directe omgeving daarvan. Een zorgvuldige inpassing en de campusachtige setting van hoogwaardige kleinschalige bedrijven versterkt het milieu van het beekdallandschap.

Het kleurenpalet wijzigt licht naar het blauw van beken en beekdalen met een lichtrode campus. De nieuwe aansluiting, die nu uitsluitend voor de High Tech Campus is bedoeld, zal ook aan de kant van Waalre benut kunnen worden. Zo krijgen nieuwe bedrijven aan deze kant van Waalre ook een goede aansluiting op de A2. Voor een nog betere bereikbaarheid van dit veld is ontsluiting door HOV gewenst.

*Belevingsthema:* Groen & Duurzaam en Schoon en Sereen

*Kleur:* blauw met beken en beekdalen van de Dommel en Tongelreep en lichtrood van de High Tech Campus.

*Verschijningsvorm:* ontspannen en eenduidig, met een accent van natuur en werken in het groen. Ontspannen landschap: beek, beekdal, bos, campus. Tussen kleine weilanden door meanderende beek (beken) in een open landschap.

## **Bos**

### *Versterken van groen*

Het landschapsveld Bos omvat ondermeer de gebieden Genneperparken, Eikenburg, Waalre-Noord, Diepenvoorde, Ekenrooi-Noord en de Grootte Heide. Het accent ligt hier op het behoud dan wel het versterken van de huidige functies natuur, recreatie en wonen in het groen. Op bescheiden schaal is hier werken in het groen te vinden.

In aansluiting op de hoogwaardige bedrijvigheid op Diepenvoorde (langs de A2 bij de open afrit Waalre) en de High Tech Campus is transformatie van Ekenrooi-Noord naar hoogwaardige bedrijvigheid wenselijk. Kleinschalige hoogwaardige ontwikkeling bij de open afrit van de A2 is vanuit natuur- en landschappelijk oogpunt mogelijk. De overige gebieden richting Leenderheide kennen waardevol natuurlijk landschap waar geen verdere verstedelijking mogelijk is. Dit gebied zal ook vanaf de snelweg worden afgeschermd door geluidsschermen en zal niet langer zichtbaar zijn. Datzelfde geldt voor Eikenburg.

*Belevingsthema:* Groen & Duurzaam

*Kleur:* groentinten, bebouwing in balans met de omgeving. Leenderheide en de bos-, heide- en vennengebieden rond Waalre en Aalst. Vanuit het zuiden bereikt men door de bossen en heidevelden Brainport.

Aan de kant van Eindhoven de Genneperparken en Eikenburg: groen en recreatie.

*Verschijningsvorm:* eenduidig, met een accent op natuur, extensieve recreatie en wonen in het groen. Brabantse bossen met verspreid liggende nederzettingen.

## **T-Campus**

### **Ontwerpopgave**

#### *Etaleren en versterken van natuur en landschap*

Natuurgebieden als de Dommel, de Tongelreep, Genneperparken, Eikenburg en de Grootte Heide bepalen het beeld van de T-Campus. De dorpen Waalre en Aalst en aan de Eindhovense zijde de High Tech Campus bevinden zich tussen deze natuurgebieden.

Belangrijk is dat het Dommeldal als een brede intermediaire zone wordt gezien tussen het verstedelijkte gebied van Veldhoven, Eindhoven en Aalst. Het open Dommeldal met op de achtergrond de Klotputten vormt een arcadisch landschap, goed zichtbaar vanaf de A2. Een brede zone ten zuiden van knooppunt De Hogt begeleidt het beekdal van de Dommel en wordt als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant geheel gevrijwaard van bebouwing. Het beekdal wordt in oude luister hersteld. Dit gebied staat in het teken van het verduurzamen en versterken van de landschappelijke kwaliteiten. De gemeente Waalre werkt aan een Gebiedsvisie Waalre-Noord, waarin dit verder wordt uitgewerkt. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de ambitie van de regio om langs de A2 haar groene gezicht te tonen.

#### *Het versterken van een toptechnologische kenniscluster*

Innovatie gedijt in een ontspannen omgeving waar volop mogelijkheden voor synergie worden geboden. Een succesvol voorbeeld is de High Tech Campus Eindhoven (HTCE), ingebed in het beekdal, in het overgangsgebied van bos naar stad. In dit gebied vormt de landschappelijke conditie een belangrijke voorwaarde voor de verdere versterking van toptechnologische bedrijvigheid. Bovendien ligt de campus tegen de Genneperparken aan. Een park met veel hoogwaardige recreatieve voorzieningen als een nationaal zwembad, een subtropisch zwemparadijs, een kunstijsbaan, een golfbaan en diverse sportvelden.

HTCE werkt hard aan een verdere versterking en invulling van de campus. Mochten de uitbreidingsmogelijkheden op het terrein van HTCE uitgeput raken, dan zijn er in de verdere toekomst eventueel beperkte uitbreidingsmogelijkheden aan de zuidzijde van de A2 mogelijk. Het gaat hier om een planologische reservering voor de langere termijn. Hierdoor kan bijgedragen worden aan een verdere versterking van het kenniscluster.

De ontwikkelingen in dit gebied moeten dan wel complementair zijn aan HTCE. Het is niet wenselijk dit gebied te bestemmen voor solitaire kantoorontwikkelingen en gemengde en lokale bedrijvigheid. Het gaat om kleinschalige bedrijfsbebouwing in een groene

parkachtige setting. Zo wordt geen afbreuk gedaan aan de groene ambitie van het gebied. Voorop staat een goede landschappelijke inpassing van bedrijvigheid in het omliggende gebied.

Het gaat hier om een sterk begrensde gebied. Het ligt voor de hand om de bedrijvigheid te projecteren in een smalle strook langs de A2. Het betreft het gebied vanaf de exclusieve afslag van de campus naar het oosten tot aan de Professor Holstlaan/Burgemeester Mollaan. Dit gebied zal primair door deze afslag ontsloten worden. Er vindt geen aansluiting plaats op het onderliggende (lokale) wegennet. De ontsluiting blijft dus exclusief bestemd voor de uitbreiding van HTCE. De begrenzing aan de zuidzijde wordt gevormd door de hoogspanningsleiding ten noorden van het dorp Waalre.



afb. T-Campus

*Figuur 3: Afb.1 T-Campus (ontsluiting)*



*Figuur 4: Afb.2 T-Campus (inrichtingsvisie)*

#### *Markeren en etaleren van Brainport*

Op dit punt aan de A2 begint vanaf het zuiden geredeneerd het stedelijke gebied van de zuidelijke poort van Brainport. Om die entreefunctie gestalte te geven is het wenselijk om ook kleinschalige bedrijvigheidsontwikkeling, gelieerd aan de campus, aan de zuidzijde te projecteren. Daarnaast zullen de mogelijkheden van het realiseren van een landmark als accentuering van de zuidelijke toegang worden onderzocht. Hierbij wordt niet primair gedacht aan een hoog gebouw, maar aan kunstobject of landartproject wat recht doet aan de gewenste landschappelijke inpassing van deze locatie.

#### *Werken in het groen*

De ontwikkeling van bedrijventerrein Ekenrooi-Noord draagt bij aan de regionale behoefte aan voldoende, hoogwaardige, goed bereikbare vestigingslocaties.

Dit terrein van 10 ha groot is gelegen aan de A2 bij de afslag Waalre en vormt een goede aanvulling op de grootschaliger nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen (BeA2 en Ploegstraat) in het noordelijk deel van de A2-zone.

Het huidige agrarische gebied is aangewezen voor hoogwaardige bedrijvigheid in een groene parkachtige setting. Ook hier geldt dat de loop van de hoogspanningsleiding

vanuit milieuregelgeving een beperkte belemmerende factor is voor de inrichting van het gebied.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Structuurvisie 'Focus op Waalre'

De structuurvisie voor de gemeente Waalre is op 17 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als geheel.

De structuurvisie is opgebouwd vanuit de diverse beleidsdocumenten en visies, te weten:

- Structuurplan Waalre (2003),
- Toekomstvisie Waalre 2020 (2005),
- Gebiedsvisie Waalre-Noord (2007),
- Interimstructuurvisie Waalre (2009),
- Gebiedsvisie Westrand Waalre (2010).

De structuurvisie zet op de volgende vier sporen ten aanzien van ontwikkelingen:



*Figuur 4*

#### **De hoofdkoers**

De gemeente Waalre is trots op dit beeld van exclusiviteit, authenticiteit en dynamiek. Dit biedt kansen. De gemeente ziet het als een belangrijke uitdaging om die kansen te verzilveren daar waar dat kan, zonder dat dit ten koste gaat van de waarden en kwaliteiten. Wat betreft die waarden wordt ingezet op het versterken, uitdragen en beleefbaarder maken van deze waarden, waar mogelijk door gericht te investeren. Dit kan de gemeente niet alleen, hiervoor is zij afhankelijk van particulieren en organisaties. Niet alleen omdat investeringen geld kosten, maar ook omdat zij veelal eigenaar zijn van betrokken gronden en opstallen.

Toekomstige ontwikkelingen moeten geënt zijn op de bestaande waarden: zowel ervan profiteren en erop voortbouwen, maar ook door ze te respecteren en de kwaliteit ervan verder te versterken. De hoofdkoers voor het buitengebied wordt door de volgende punten getypeerd.

1. Behoud en versterking van het beeld en de belevingswaarde van het buitengebied: voorkomen dichtslibben door het toevoegen van niet aan het karakter ondergeschikt zijnde bebouwing; behoud uitstraling bosgebied in de middenzone ook in de gebieden van de bosvilla's; het versterken van de ruimtelijke contrasten binnen de gemeente.

2. Versterking van de groene randen, de groene lobben tussen en in de kernen, de overgangszones en het vrijhouden van de groene beekdalen
3. Faciliteren van woonruimte voor alle doelgroepen!
4. Het verbeteren van de bereikbaarheid (intern en extern), op een zodanige wijze dat ook de leefkwaliteit en de leefbaarheid verbeterd wordt
5. Creëren van een sluitend fiets- en voetpadenstelsel in het buitengebied, het 'achtje Waalre', en realiseren van een aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding in zuidelijke en in noord-westelijke richting, waarmee we aanhaken op de netwerken in de buurgemeenten
6. Doorontwikkelen van in ieder geval twee Natuurpoorten als multimodale overstappunten voor recreanten
7. Ruimte bieden voor particuliere initiatieven passend in het landschap. Aan de zuidzijde van de gemeente (zowel in het oostelijke als in het westelijke deel), liggen er met name kansen op het gebied van toerisme en recreatie. Gezien de waarden en met name ook de ontsluiting, geldt dat voor het deel ten zuiden van Aalst/Ekenrooi, extensief en exclusief de kernwoorden zijn. In het deel ten zuiden van Waalre zijn meer mogelijkheden, passend binnen de dragende structuren van het landschap. In de overige deelgebieden kan het gaan om een combinatie van initiatieven, zowel op het gebied van werken, wonen, recreatie, zorg en ook overige sociaal-maatschappelijke functies
8. In het algemeen streven we naar behoud en het ook economisch gezond en duurzaam functioneren van de agrarische ondernemers in onze gemeente, ook naar de toekomst toe. Hiervoor geven we waar mogelijk, ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en denken we graag mee met de sector in situaties waar dat niet eenvoudig is
9. Het onderzoeken van de mogelijkheden om in het groene hart, tussen de beide kernen tot een ontwikkeling te komen, met een functie voor de gehele gemeente en een zodanige vormgeving en landschappelijke inpassing dat ook de functie van ' robuuste groene buffer' duurzaam behouden blijft.
10. Samen met Eindhoven en betrokken partijen werken we aan een samenhangende, gemeenteoverstijgende gemengde groene zone aan de noordwestzijde, met in het landschap passende functies op het gebied van wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Het groene accent heeft het primaat, gedacht kan daarom worden aan ontwikkelingen in de vorm van landgoederen en landhuizen.

### ***Versterking bestaande kwaliteiten als randvoorwaarde***

Naast het benutten van kansen waar mogelijk, wordt dus ingezet op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur / water, cultuurhistorie en landschappelijk. Een belangrijke drager voor het bereiken van deze ambitie is het aanhaken op concrete ontwikkelingen en initiatieven van zowel particulieren, organisaties als ook van (semi)overheden. De belevingswaarde van deze kwaliteiten voor de mens, vormt hierbij een cruciaal aandachtspunt. Ontwikkelingen moeten zich voegen naar de kwaliteiten en kenmerken van een gebied, de beoogde (diversiteit aan) functie(s) en de daarbij horende versterking van de belevingswaarde. De gebieden waar wordt ingezet op kwaliteitsversterking, versterking karakter en belevingswaarde en het (met mate) doorontwikkelen van het huidige gebruik, afgestemd op economische en maatschappelijke trends in nauwe samenwerking met de bewoners, eigenaren, ondernemers en organisaties, betreffen globaal:

- het bestaande bebouwde gebied van de beide kernen (zowel de woon- als werkgebieden, waar uiteraard wel kwaliteitsimpulsen en (beperkt) transformatie aan de orde is),
- de natuur- en bosgebieden (inclusief de villawijken welke nadrukkelijk hun boskarakter dienen te behouden ), centraal in de gemeente en in het oostelijke deel van het gemeentelijk grondgebied,



- de beekdalzone van de Dommel en het aangrenzende, in agrarisch gebruik zijnde gebied en de beekdalzone van de Tongelreep ter hoogte van het bebouwde gebied van Aalst en Ekenrooi.



### ***Focusgebieden voor nadere koersbepaling***

Voor 5 specifieke deelgebieden ziet de gemeente aanleiding om na te denken over het gewenste accent voor de toekomstige ontwikkelingsrichting. Voor drie van die gebieden zijn in het recente verleden reeds visies opgesteld; onderhavige structuurvisie beoogt nadrukkelijk niet hiervan af te wijken, maar accenten kunnen wel degelijk verschuiven en ook bepaalde keuzen dienen toch tegen het daglicht te worden gehouden, zeker gezien recente (sociaal-economische) ontwikkelingen. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

1. De gehele noordrand, het grensgebied met de stad Eindhoven / A2 (het gebied waar de Gebiedsvisie Waalre-Noord c.q. de Groene Mantel van toepassing is);
2. De westrand van de kern Waalre, met brede schil daarbuiten tot aan de Dommel (hier is de Visie op de westrand van Waalre-dorp vigerend);
3. Het gebied tussen de kernen Waalre en Aalst;
4. De zone Achtereind c.q. het beekdal van de Tongelreep ten zuiden van de kern Aalst / Ekenrooi;
5. De zone Heikant en Hulst, aan weerszijden van de Heikantstraat en de verwevingszone met het bosgebied in de centrale zone van de gemeente (ook hierop wordt in voornoemde Visie op de westrand Waalre-dorp ingegaan).

De aanleiding om op deze deelgebieden de focus te leggen verschilt per gebied. Het varieert van te voorziene ontwikkelingen op hoger schaalniveau c.q. in de aangrenzende buurgemeenten, de transitie van het landelijk gebied c.q. veranderingen in het agrarisch gebruik, behoeften en initiatieven vanuit de samenleving ten aanzien van wonen, werken, (zorg)voorzieningen en recreëren én nieuwe locaties voor woningbouw in de (verre) toekomst.

Door het ontwikkelen van scenario's en discussies daarover met de raads werkgroep, de klankbordgroep en op de bewonersavond, hebben we grip gekregen op wenselijkheden, (on)mogelijkheden, bandbreedtes en ambities voor deze gebieden.

Om grip te krijgen op de wenselijke dan wel noodzakelijke accenten voor de vijf deelgebieden zijn drie scenario's opgesteld.

De scenario's zijn gemeentebreed opgesteld, waaruit vervolgens voor de vijf deelgebieden uitsneden gemaakt zijn. Het uitgangspunt van het gemeentebestuur voor de structuurvisie is 'ruimtelijke kwaliteit & duurzaamheid'. Dit vraagt om een balans tussen zowel aandacht voor de 'ruimtelijke waarden', voor de 'mens' en voor de

'financieel-functionele' elementen. De scenario's zijn ontwikkeld vanuit één van de volgende richtinggevende benaderingen:

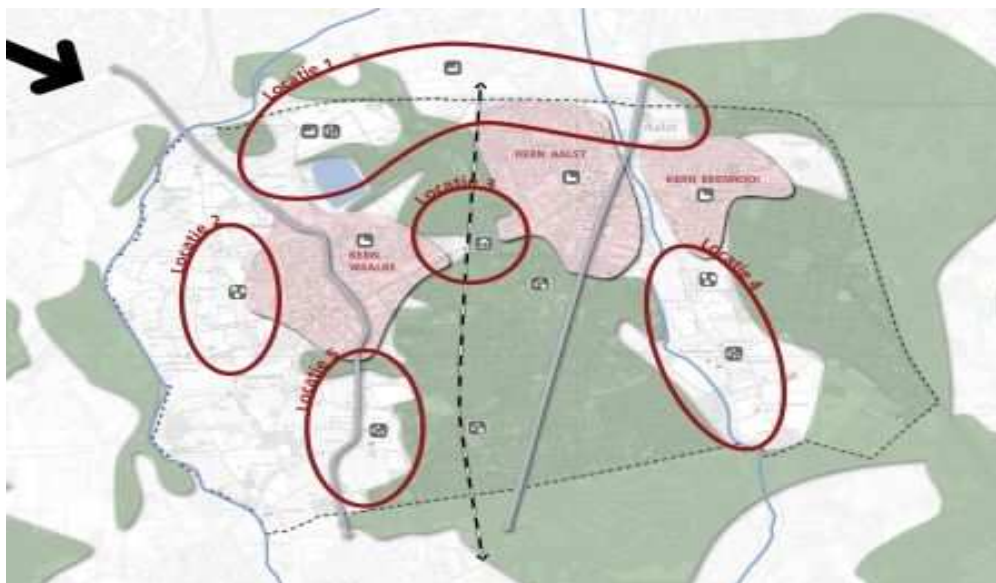
- De fysiek-ruimtelijke waarden en het milieu-effect optimaliseren (PLANET);
- De sociaal-maatschappelijke, mensgerelateerde aspecten optimaliseren (PEOPLE);
- De financieel-functionele / programmatische aspecten optimaliseren (PROFIT).

Uiteindelijk is de keuze van de koers van de richting voor een deelgebied geen expliciete keuze geweest voor een van de scenario's, het is duidelijk een mix die voor ieder gebied weer anders is.

### **Koers per focusgebied:**

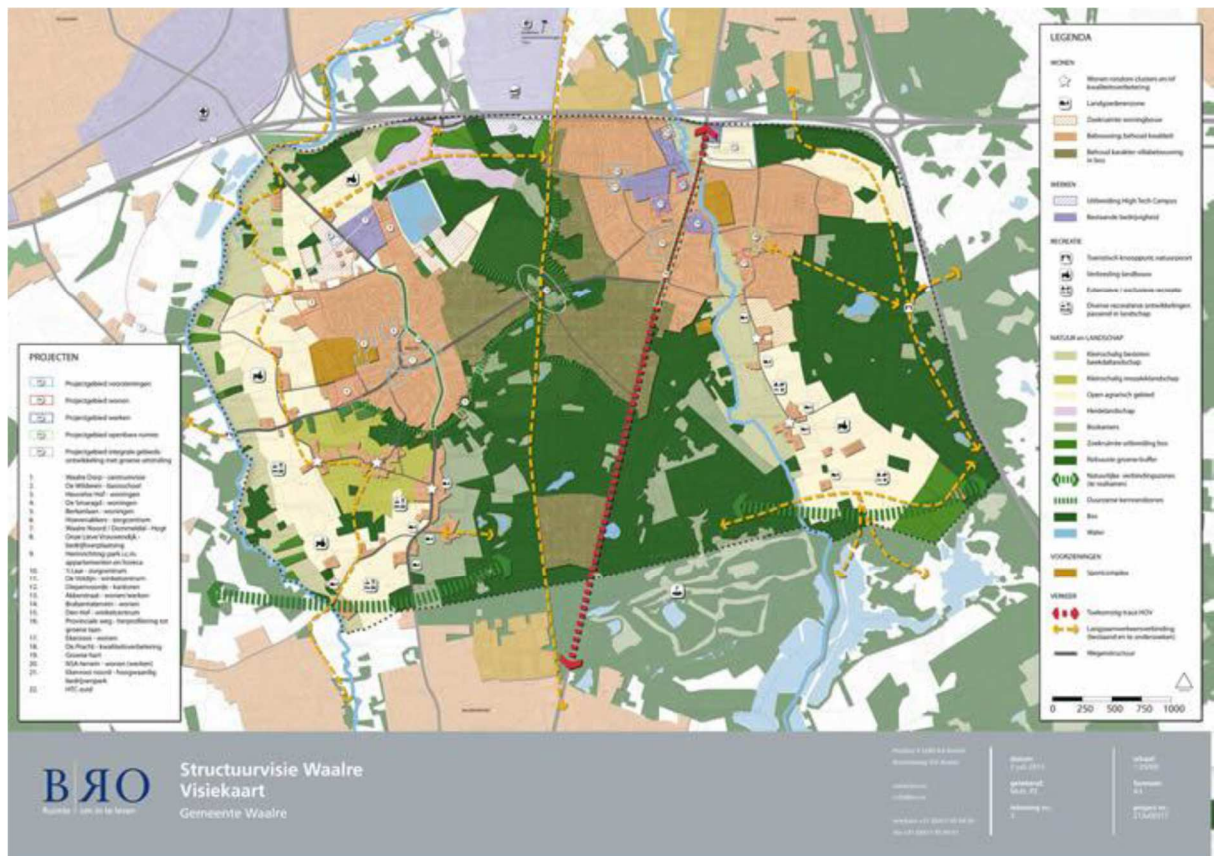
Op vijf deelgebieden is specifiek ingezoomd:

1. De gehele noordrand, het grensgebied met de stad Eindhoven / A67 / A2;
2. De westrand van de kern Waalre, met brede schil daarbuiten, de overgangszone;
3. Het gebied tussen de kernen Waalre en Aalst;
4. De zone Achtereind, beekdal Tongelreep ten zuiden van Aalst / Ekenrooi;
5. De zone Heikant, De Hulst, aan weerszijden van de Heikantstraat en de verwevingszone met het bosgebied in de centrale zone van de gemeente.



*Figuur 5: Focusgebieden*

Per gebied is een hoofdlijn ontstaan, welke de hoofdkoers voor de gemeente als geheel kracht bij zet. Deze hoofdkoers is op de structuurvisiekaart verbeeld.



Figuur 6: Visiekaart

### 1. De noordrand: het authentieke landschap versus de stadsrandzone

In dit deelgebied speelt Waalre optimaal in op de directe nabijheid van Eindhoven en de economische kansen die daaraan onlosmakelijk verbonden zijn. Maar ook wordt rekening gehouden met een voldoende robuuste afzoming van het dorps Waalre met het stedelijke Eindhoven. Er ontstaat een mozaïek van deelgebieden, waarin telkens ingespeeld wordt op actuele kansen en duurzame kwaliteiten. Dit betekent dat de

Gebiedsvisie Waalre-Noord wordt gerespecteerd, met als vormgevende elementen de Meeris met woonbebouwing, de Heuvel met woonbebouwing en de Groene Mantel als buffer richting het stedelijk gebied van Eindhoven.

### 2. Westrand Waalre: kleinschalig wonen, ondernemen en boeren tussen dorp en Dommel en het versterken van de belevingswaarde van het Dommeldal.

Als er binnen de gemeente Waalre al gebieden zijn waar agrarisch ondernemen ook naar de toekomst toe mogelijk moet zijn, is het dít gebied wel. Niet alleen als drager van het landschap, maar ook als economische functie. Maar dit betekent niet dat er geen ruimte is voor andere functies. In een dusdanig geliefd en gewild gebied, nabij de kern Waalre, de stad Eindhoven en omgeven door groengebieden, is het een logische ontwikkeling dat de agrarische sector geleidelijk ontwikkelt naar (kleinschalige) verbrede bedrijven. Dit betekent niet per definitie biologisch. Deze bedrijven kunnen verweven worden met natuurontwikkeling (langs de Dommel), landschapsversterking, extensieve en routegerichte recreatie en kleinschalige, dorps woningbouwontwikkelingen passend bij het landschappelijke draagvermogen en met respect voor de waarden zoals het beschermde dorpsgezicht van Het Loon.

### **3.De middenstip, het groene hart van de gemeente: verbinding door groen en verknoping van routes**

In deze structuurvisie wordt ervoor gekozen om het gebied niet te ontwikkelen als 'centrumgebied'. Een zorgvuldige ontwikkeling is van het grootste belang, zowel gezien de (groene) waarden als ook het schaarse ontwikkelingsprogramma.

Het gebied behoudt hoofdzakelijk zijn groene (buffer)functie, waardoor het juist bijdraagt aan het afbakenen van de identiteit van de gemeente: een groene gemeente met overzichtelijke en herkenbare dorpen. Het gebied als geheel zit echter zeer zeker niet op slot. Het gebied vervult een belangrijke functie in het verknopen van de kernen, niet alleen door de groene buffer en infrastructuur, maar ook doordat er een locatie is waar tijdelijke evenementen georganiseerd kunnen worden voor de gemeente als geheel.

### **4.Ekenrooi-zuid & Achtereind: dorp ontmoet de natuur, recreëren en wonen voor de Waalrenaren**


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.

### **5.Waalre-zuid & Heikant: toeristisch recreëren en ondernemen, goed voor de gemeente en de regio**

In tegenstelling tot het focusgebied Aalst zuid & Achtereind, is dit gebied goed bereikbaar vanuit de regio. Daardoor liggen er kansen voor toeristisch-recreatieve voorzieningen die inspelen op regionale behoeften. Dit sluit aan op de Visie westrand Waalre-dorp. Dit betekent voor de agrarische ondernemers in het gebied, dat er mogelijkheden zijn voor verbreding en daarmee voor aanvulling van inkomsten. Belangrijke voorwaarde die we hierbij stellen is, dat gekoppeld aan de beoogde ontwikkeling, door de initiatiefnemer ook een kwaliteitsimpuls in het landschap plaatsvindt. Hiervan ondervindt zowel de initiatiefnemer als de Waalrese gemeenschap als geheel profijt. De karakteristieke landschappelijke- en cultuurhistorische waarden van het gebied vormen het vliegwiel voor deze toeristisch-recreatieve ontwikkeling, behoud en versterking van die waarden is daarom van het grootste belang. Van deze ontwikkelingen profiteren ook de kernen en andere recreatieve voorzieningen. Vanuit dit gebied wordt de recreatieve routestructuur versterkt waarvan het 'achtje Waalre' onderdeel uitmaakt en hierdoor andere (recreatieve) voorzieningen bezocht kunnen worden.

### **Matrix**

Voor het beoordelen welke ontwikkelingen waar aanvaardbaar zijn of niet is onderstaande beleidsmatrix opgesteld.

	1. Focus op Waalre: gemeentelijke structuurvisie			
	Moeten	Willen	Kunnen	Voorkomen
2. Landschap: natuur, water en cultuurhistorie	Behoud van de (dorpse) karakteristiek in de kernen en het buitengebied	Versterken kwaliteit en beleving door maatwerk in dynamiek.	Faciliteren van initiatieven die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen en versterken	Aantasting groen, dorps karakter en ruimtelijke kwaliteit algemeen
3. Wonen en woonomgeving	Een woningvoorraad en-omgeving die geschikt is voor alle doel- en leeftijdsgroepen nu en in de toekomst	Aantrekkelijk wonen in hoogwaardige omgeving. Ruimte voor eigen behoefte en regionale opvang.	Initiatieven die de omgevingskwaliteit versterken. Flexibel, duurzaam en levensloopbestendig.	Afname kwaliteit. Leegstand langdurig en geconcentreerd in bepaalde gebieden.
4. Voorzieningen	Behoud van (bereikbare) basisvoorzieningen toegesneden op demografische trends	Behoud kwaliteit en niveau (niet)commerciële voorzieningen in de dorpen	Faciliteren van initiatieven uit de gemeenschap die de voorzieningenstructuur versterken	Afname kwaliteit. Niet bij behoefte aansluitend niveau. Neergaande spiraal leefbaarheid
5. Economie en werken	Behoud bestaande bedrijven. Goed vestigings- en ondernemingsklimaat	Diversificering werkgelegenheid. Voldoende hoogwaardige bedrijfslocaties, voor passende sectoren	Faciliteren passende initiatieven van derden	Wegtrekken bedrijven. Negatieve spiraal locaties. Afnemende agrarische activiteit.
6. Recreatie en toerisme	Behoud ondernemers. Zorgdragen behoud aantrekkelijkheid landschap	Versterken toeristisch recreatief profiel	Faciliteren initiatieven van derden met behoud ruimtelijke kwaliteit	Afname aantrekkelijkheid: minder toeristen en minder ondernemers
7. Infrastructuur en verkeer	Toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid voor alle verkeersdeelnemers	Verbeteren van bereikbaarheid en veiligheid	Faciliteren van en meeliften op initiatieven derden	Verslechtering bereikbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid

Figuur 7: Matrix

### 3.5.2 Welstandsnota

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

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

De Algemene criteria en Objectgerichte criteria zijn voor de gehele gemeente gelijk, zij het dat specifiek voor reclame binnen de objectgerichte criteria wel een onderscheid is gemaakt naar verschillende gebieden.

De gebiedsgerichte criteria variëren per gebied. Binnen deze criteria bestaan ook verschillende niveaus.

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

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

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

In het buitengebied geldt voor het overgrote deel Welstandsniveau 2.

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

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

### **3.5.3 Bomenbeleidsplan**

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

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

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

- Aan de boomstructuur, welke hoofdzakelijk gevormd wordt door boomstructuren langs wegen wordt een status toegekend die te maken heeft met de belangrijkheid voor dorp, wijk of straat. Vooral het groen dat de dorps- en wijkstructuren ondersteunt, vraagt om een duurzaam en consistent beleid. Hoe omgegaan wordt met de overige bomen kan in samenspraak met bewoners worden bepaald.
- Een duurzaam bomenbestand begint bij de aanplant van de bomen. Problemen met bomen ontstaan wanneer de bomen te dicht bij de verharding worden geplant, door verkeerde soortkeuze bij de plek, te weinig ruimte voor de

natuurlijke habitus van de boom, slechte ondergrondse groeiomstandigheden enzovoorts. Om deze problemen in de toekomst voor te zijn, zijn in het plan technische criteria opgesteld, die in acht genomen moeten worden bij de aanplant van bomen.

- Voor problemen, met betrekking tot bomen, die momenteel spelen worden in het plan oplossingen aangedragen, zoals het inpassen van bomen bij herinrichtingen, bestrijding van ziekten enz.
- Voor het beheren van bomen worden in het plan verschillende verzorgingsfasen onderscheiden, waarbij een kostenraming is gemaakt van de jaarlijkse beheerkosten.

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

## **4. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN**

### **4.1 Inleiding**

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

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

#### **4.1.1 Bestemmings- en zonebegrenzings**

Uit controle van de verbeelding bleek dat er nogal wat verschillen bestonden tussen de diverse begrenzingslijnen. Met name de begrenzingslijnen van de diverse provinciale zoneringen wijken af van de bestemmingsgrenzen en/of de kadastrale en/of topografische grenzen. Op een enkele plaats bleek de plangrens niet overeen te komen met de gemeentegrens. De aanpassing van de provinciale zones blijft binnen de marges die in het provinciaal beleid zijn toegestaan.

De verbeelding is geheel opnieuw opgebouwd, uitgaande van met name de kadastrale grenzen als juridische basis van het eigendom. Niet overal kunnen de kadastrale grenzen aangehouden worden, daarom is de volgende volgorde van grenzen aangehouden:

1. kadastrale grenzen van de kadastrale kaart;
2. topografische grenzen van de Basiskregistratie Groot-schalige Topografie (BGT);
3. fysieke grenzen op basis van luchtfoto's.

Alle grenzen zijn zoveel mogelijk daarop gebaseerd, tenzij er aantoonbare redenen waren om er vanaf te wijken. Hierdoor ontstaan voor de betrokkenen juridisch en/of fysiek herkenbare grenzen.

Daar waar deze systematiek geen oplossing bood, zijn de grenzen van herkenbaar punt naar herkenbaar punt getrokken.

#### **4.1.2 Wijziging natuurcompensatie percelen**

De door de gemeenteraad van Waalre vastgestelde 'gebiedsvisie Waalre Noord' (2008) geeft behalve de locatie van de woningbouw ook de ontwikkeling aan van een groene zone als buffer tussen de snelweg en de woningbouwuitbreiding. Aan de ontwikkeling van deze groene zone wordt reeds vele jaren gewerkt. Sinds 2012 is deze ondergebracht binnen de 'Gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt', een gebiedsontwikkeling waarin de gemeente Waalre samenwerkt met de gemeente Eindhoven, Veldhoven, Waterschap de Dommel, Provincie, Natuurmonumenten, ZLTO en Brabants Particulier Grondbezit. Onderdeel van dit plan is ook de realisatie van de natuurcompensatie ten behoeve van de woningbouw.



## **Wijzigen van de locaties**

Om de volgende redenen is het oude natuurcompensatieplan niet uitvoerbaar:

1. De percelen zijn niet beschikbaar.
2. De locaties passen niet passen binnen het integrale plan Dommeldal de Hogt.
3. De beoogde inrichting is strijdig met de regels van Tennet (beheerder hoogspanningsleiding).

In onderstaande wordt op deze punten verder op ingegaan.

### **Ad 1. Beschikbaarheid**

Over een deel van de gronden waar de natuurcompensatie op was voorzien kan niet op korte termijn worden beschikt, omdat ze regulier (langdurig) worden verpacht aan een agrariër. Deze gronden zijn, in verband met het pachtvrij maken, waarschijnlijk alleen tegen zeer hoge kosten beschikbaar te komen om te kunnen worden omgezet in natuur. Daar wordt voor andere locaties gekozen waar snel over kan worden beschikt. Het nieuwe plan (zie ook figuur 10) voldoet hieraan.

### **Integraal plan Dommeldal de Hogt**

Het aanwijzen van percelen waar de natuurcompensatie voor de woningbouw op was voorzien, is bij iedere deelfase van de woningbouw telkens onderdeel geweest van het bijbehorende bestemmingsplan. In die tijd was de 'Gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt' al wel in beeld, maar nog niet concreet genoeg. Op die beslismomenten lag er nog geen integraal plan waardoor locaties verspreid over het gebied zijn aangewezen. Inmiddels ligt die integrale visie er wel en wordt met de gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt een ecologische verbinding beoogd tussen het Nationaal Natuurnetwerk Brabant en de reeds bestaande natuur, zijnde de bossen ten noorden en oosten van de Meeris (in volksmond bekend als Het Gat van Waalre). Ook wordt beoogd meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied toe te voegen door bijvoorbeeld het leefgebied te vergroten voor specifieke soorten, zoals de levendbarende hagedis die in het gebied voorkomt.

Een ander element van het integrale plan betreft het openhouden van zichtlijnen vanaf de snelweg en ook daar sluit de al opgelegde natuurcompensatie niet aan bij de gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt. Een deel van de aangewezen natuurcompensatie ligt namelijk precies binnen de zichtlijnen die daarin als waardevol zijn aangegeven en daarop is ook nog eens bos op is voorzien.

Voorgesteld de locatie van de natuurcompensatiepercelen te wijzigen en de nieuwe locaties in de beoogde verbindingzone te leggen. Zie ook onderstaand kaarten.



*Figuur 8: Oude locatie natuurcompensatie reeds gerealiseerde woningbouwopgave (betreft de locaties met de kleur blauw en groen aangegeven. De rode locatie betreft de locatie van de natuurcompensatie Sporbaantracé)*

Het wijzigen van de natuurcompensatielocaties heeft geen gevolgen voor de hoeveelheid te compenseren natuur. Deze blijft gelijk waardoor nog steeds voldaan wordt aan de opgave behorende bij de verschillende woningbouwfasen. Zie ook onderstaande tabel 1.



*Figuur 9: Nieuwe locatie natuurcompensatieopgave (groene vlakken)*

Woningbouwfase	Natuurcompensatie	Waarvan verplicht Boswet (dus niet en-en)
Fase 1a	13.200 m <sup>2</sup>	4.032 m <sup>2</sup>
Heistraat Noord & Winterbleeck	5.834 m <sup>2</sup>	3.493 m <sup>2</sup>
Winterbleeck	0 m <sup>2</sup>	3.845 m <sup>2</sup>
Totaal	19.034 m <sup>2</sup>	11.370 m <sup>2</sup>

*Figuur 10: Natuurcompensatie opgave reeds gerealiseerde woningbouw*

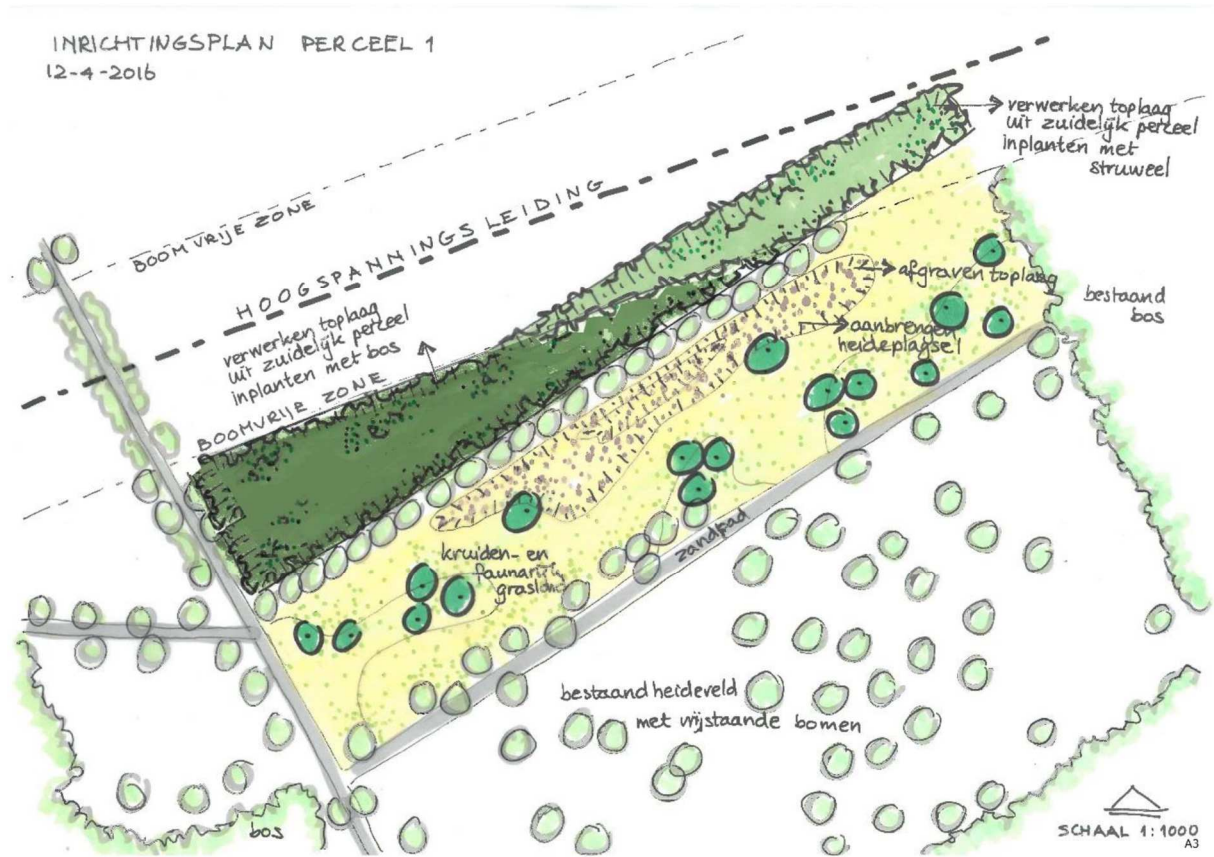
### **Wijzigen van het natuurdoeltype**

Zoals in bovenstaande is omschreven was alle natuurcompensatie in het oude plan voorzien in de vorm van bos. Enerzijds komt dit voort uit de Boswet (een areaalwet) die voorschrijft dat de hoeveelheid bos die gekapt wordt ook teruggeplant moet worden. Anderzijds is voor het andere, vrijwillige deel destijds daarbij aangesloten. Met het integraal gebiedsplan Dommeldal de Hogt wordt een ecologische verbinding beoogd tussen de natte natuur in het beekdal (gelegen binnen het Nationaal Natuurnetwerk Brabant) en de drogere natuur zijnde de bestaande bosgebieden. Ook wordt beoogd meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied toe te voegen door het leefgebied te vergroten voor specifieke soorten zoals de levendbarende hagedis en hazelworm die in het gebied voorkomt. Voorgesteld wordt om de natuurcompensatie anders dan Boswet met een ander type natuur in te vullen, te weten 'kruiden- en faunarijk grasland' afgewisseld met kleine stukjes 'heide'.

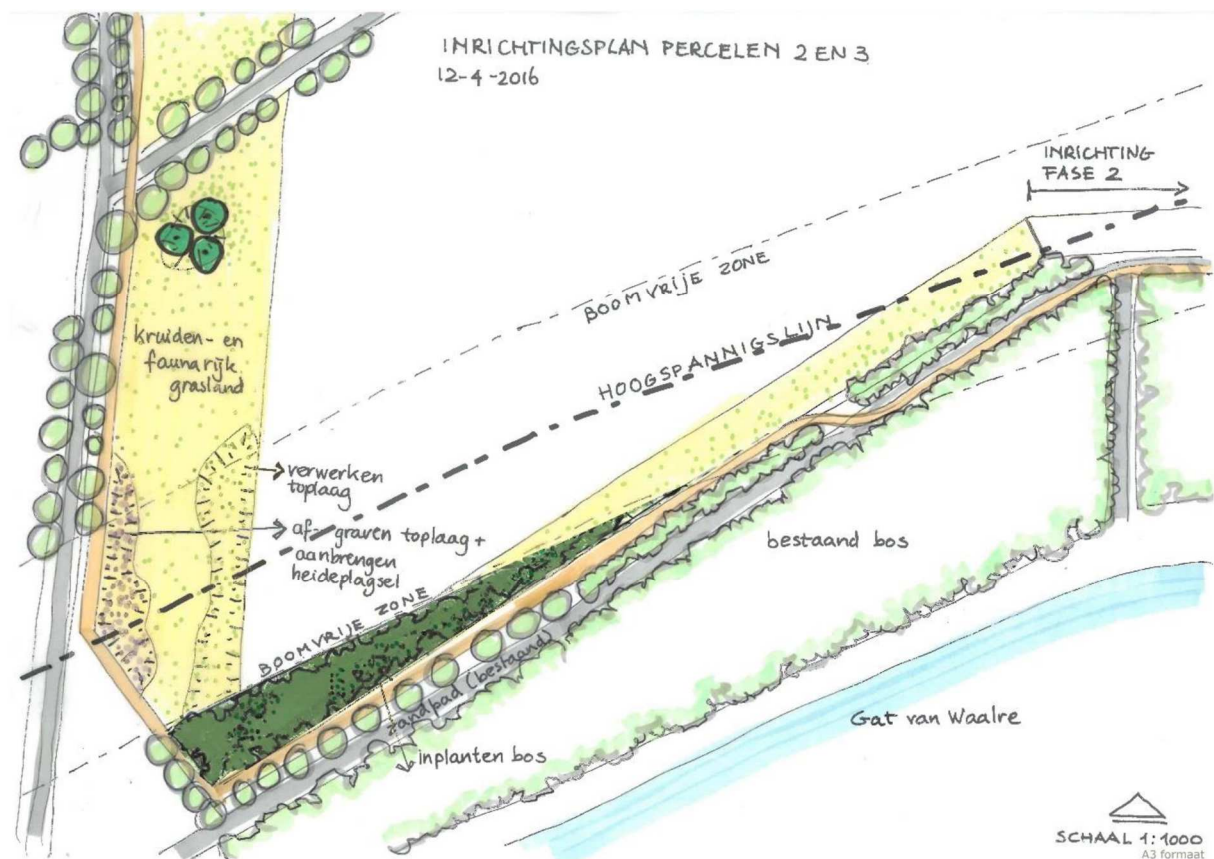
Concreet betekent dit dat voorgesteld wordt de locaties 1 en 2 in te richten als 'bos' en locatie 3 als 'kruiden- en faunarijk grasland' afgewisseld met kleine stukjes 'heide' (zie figuur 10). Dit laatste sluit aan bij de habitat voor de levendbarende hagedis.

### **Schetsontwerpen**

Voor de nieuwe natuurcompensatielocaties zijn reeds ontwerpen opgesteld. Deze zijn onderstaand weergegeven.



Figuur 11: Natuurinrichting locatie 1



*Figuur 12: Natuurinrichting locatie 2 en 3*

### Ad 3. Regels Tennet

Een deel van de gronden waar natuurcompensatie op was voorzien ligt onder of in de nabijheid van een hoogspanningsleiding van Tennet. Alle natuurcompensatie was voorzien in de vorm van bos. Tennet hanteert de regel dat 36m aan weerszijden van het hart van de leiding geen bomen mogen worden aangeplant. Dit maakt dat deze plannen deels niet uitvoerbaar zijn. Voorgesteld wordt de plannen om deze reden aan te passen.

Zoals op bovenstaande inrichtingsschets te zien is, ligt er ook bestaand bos binnen de door Tennet gehanteerde zone. Hiervoor is een kapvergunning aangevraagd. Een herbestemming naar natuur is dan ook noodzakelijk.

### **Beleidstoets**

Deze ontwikkeling moet uiteraard ook getoetst worden aan het provinciale beleid. Nu de provincie deels zelf initiatiefnemer is, ligt de Verordening ruimte 2014 dit plan niet in de weg en zal de Verordening ruimte 2014 hierop aangepast worden.

#### **4.1.3 Wijziging Rooisestraat 1-3**

Aan de Rooisestraat 1-3 te Waalre wordt de locatie herontwikkeld. Beide woningen staan te koop, maar de ruimtelijke situering en de eigendomsverdeling is zodanig dat de locatie onverkoopbaar is. Er wordt medewerking verleend aan de herbouw en hersituering van de oude langgevelboerderij, die al decennia geleden in twee woningen is gesplitst. Om de sanering economisch uitvoerbaar te maken wordt een woning toegevoegd. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing in bijlage 2 opgenomen.

#### **4.1.4 Aanpassing Heikantstraat 23**

Voor de Heikantstraat 23 is een uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen voor de bouw van een nieuwe stal voor de paarden van de huifkarren annex loods voor de huifkarren. Daarvoor is een anterieure overeenkomst gesloten met daarin de verantwoording voor de volledige herontwikkeling van deze locatie. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie, de zienswijzen en het beroepschrift is de geplande landschappelijke ontwikkeling in het kader van de investering in de ruimtelijke kwaliteit nu als bestemming Natuur opgenomen.

Nu de bouw van de stal/loods gereed is bleek dat er geen rekening was gehouden met een mestopslag. Deze is aan de zuidzijde van stal/loods gerealiseerd. Hiervoor is de bestemming Horeca iets aangepast, waardoor de mestopslag binnen de bestemming Horeca met de aanduiding 'huifkarrenverhuur' is komen te liggen. De uitbreiding is gecompenseerd door een inkrimping van deze bestemming, eveneens ten zuiden van de stal/loods. Hierdoor is ook de parkeerplaats herschikt en de oppervlakte per saldo kleiner geworden. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 3.

## **4.2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

De provincie Noord-Brabant wil ruimtelijke waarden en kenmerken beschermen en daarmee bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden. Tegelijkertijd wil de provincie ook ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in

het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, bij ontwikkelen van het landschap gaat het ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet daarnaast ook passen bij de aard, schaal en functie van zijn omgeving. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen heeft de provincie twee principes vastgelegd in de Verordening ruimte 2014: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderstaand wordt besproken hoe deze principes in het onderhavige bestemmingsplan buitengebied vertaald zijn.

### **4.2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

Bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit gaat het erom dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In het bestemmingsplan buitengebied heeft dit allereerst vorm gekregen doordat dit bestemmingsplan conserverend van aard is. Het is gericht op het vasthouden van de bestaande situatie en daarmee het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. In principe worden er bij recht geen nieuwe bouw mogelijkheden toegestaan. De bestemmingsvlakken komen overeen met het geldende bestemmingsplan, maar de bouwvlakken zijn enigszins aangepast, omdat ze nu tot aan de weg waren geprojecteerd en dat was in strijd met de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast krijgt het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit gestalte door het in het plan opgenomen concentratieprincipe. Agrarische bedrijfsbebouwing, alsmede andere bebouwing dient namelijk geconcentreerd te worden in een bouwvlak, hetgeen verspreiding van de bebouwing voorkomt.

In het plan worden uitsluitend middels afwijkingen en planwijzigingen kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij in hoofdzaak om enkele mogelijkheden voor verbrede landbouw (nevenactiviteiten) bij agrarische bedrijven, vergrotingen van agrarische bouwvlakken en mogelijkheden voor functiewijziging van vrijkomende agrarische locaties (VAB-locaties) naar een niet-agrarische functie. Bij deze nieuwe ontwikkelingen wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast. Er wordt bij nevenactiviteiten en functiewijziging namelijk gebruik gemaakt van bestaande bouwvlakken waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toestaat. Het ruimtebeslag van een functiewijziging mag de omvang van het bestaande agrarisch bouwvlak ook niet te buiten gaan: uitbreiding van het bouwvlak bij een functiewijziging is niet toegestaan. Bij de vergroting van agrarische bouwvlakken, waarbij dus uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag plaatsvindt, is eveneens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hier is namelijk de voorwaarde aan gekoppeld dat een

vergroting uitsluitend kan plaatsvinden als is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de noodzakelijke bebouwing. Hierdoor zal bij de planwijziging voor de vergroting inzicht moeten worden geboden in de beantwoording van de vraag welke mogelijkheden er zijn om de beoogde bebouwing binnen het toegestane ruimtebeslag, het bestaande bouwvlak, te doen plaatsvinden. Bekeken zal moeten worden of herschikking van bestaande gebouwen of intensivering van bestaand gebruik binnen het bestaande bouwvlak mogelijk is. Er zal dus bij de planwijziging moeten worden onderbouwd dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde bebouwing binnen het toegestane ruimtebeslag, het bestaande bouwvlak, te doen plaatsvinden.

Uitsluitend indien dit voldoende is onderbouwd kan een vergroting van het bouwvlak plaatsvinden. Overigens kan een vergroting van een bouwvlak ook alleen plaatsvinden als sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de vergroting dient ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Hiermee wordt gewaarborgd dat alleen voor bedrijven met voldoende toekomstperspectief het bouwvlak kan worden vergroot en het ruimtebeslag kan toenemen. Hierdoor heeft de vergroting een zekere toekomstwaarde. Ook dit past bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

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

Tot slot is het voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van belang dat er sprake is van een op de ruimtelijke ontwikkelingen afgestemde afwikkeling van het

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

#### **4.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap gaat ervan uit dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteiten te compenseren. De basis hiervoor is gelegen in artikel 3.6 van de Verordening ruimte 2014. Een nadere detaillering heeft plaatsgevonden in de gemeentelijk Uitwerking Rood-met-groen-instrumentarium, zoals dat is vastgesteld als onderdeel van de Nota Kostenverhaal van de Structuurvisie Waalre.

Deze zal zijn juridische doorvertaling krijgen in de regels van dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling dient te zorgen voor deze kwaliteitsverbetering. Zo dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (water en bodem) en verlies aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen, en wordt per saldo een winst behaald.

Onder een kwaliteitsverbetering worden alle maatregelen begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening.

In het voorliggende bestemmingsplan worden alleen nieuwe ontwikkelingen middels afwijkingen en planwijzigingen mogelijk gemaakt. Wel is het zo, dat door het herbestemmen van agrarische en bospercelen naar aanleiding van het feitelijk gebruik als tuin of erf, eveneens op basis van de Verordening ruimte redenen bestaan tot kwaliteitsverbetering. Hierop wordt op de volgende pagina nader ingegaan. Om de kwaliteitsverbetering van het landschap te waarborgen is aan de afwijkingen en



wijzigingen die deze ontwikkelingen mogelijk maken de voorwaarde verbonden dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, gebaseerd op de Uitwerking Rood-met-groen-instrumentarium.

Bij de begripsomschrijvingen die onderdeel uitmaken van de planregels is hiertoe ook het begrip 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen: een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Door de voorwaarde die is verbonden aan de afwijkingen en planwijzigingen en de begripsbepaling is zeker gesteld dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit overigens naast het feit dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, waarvoor ook een voorwaarde is opgenomen.

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

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
- activiteiten die gericht zijn op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het leveren van een fysieke bijdrage aan de realisering van het natuurnetwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- het slopen van bebouwing en het wegnemen van verharding.

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

#### Specifieke kwaliteitsverbetering in verband met vergroting tuinen en erven

Voor een aantal adressen in het buitengebied van Waalre, zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingen aangepast waardoor kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Het betreft hoofdzakelijk vergroting van bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Tuin' en een enkel keer vergroting van een agrarisch bouwvlak, naar aanleiding van feitelijk gebruik, verleende vergunningen en in het geval van het agrarische bouwvlak omdat de Verordening ruimte hiertoe verplicht. De adressen zijn opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting. Daarbij is per adres aangegeven wat de inspanningsverplichting per perceel betreft. In alle gevallen gaat het om situaties die al ruim 20 jaar bestaan en bij de gemeente bekend zijn, dan wel vergund zijn en in het geval van het agrarisch bouwvlak ontstaan is buiten de invloedssfeer van de eigenaar. Om deze redenen vindt de gemeente het niet redelijk en billijk, om deze kwaliteitsverbetering te realiseren op de betreffende locaties en voor rekening van de veroorzaker.

De gemeente Waalre kiest er daarom voor, de kwaliteitsverbetering zelf tot stand te brengen. De totale inspanningsverplichting is door de gemeente gestort in een

landschapsfonds. De gemeente Waalre verplicht zich er toe binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan het bedrag uit het landschapsfonds te benutten voor een landschappelijk kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.

De gemeente Waalre werkt nu al actief aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit gebeurt op eigen initiatief, aanvullend aan bestaande verplichtingen vanwege bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen die door de gemeente worden geïnitieerd. Om invulling te geven aan deze kwaliteitsverbetering heeft de gemeente diverse deelvisies (de gemeente is opgedeeld in deelgebieden) opgesteld die aangeven hoe de gemeente er op de lange termijn uitziet op het gebied van water, landschap, natuur, landbouw, cultuurhistorie, recreatie, enz.. De gebiedsvisies Waalre Noord (Dommeldal de Hogt) en de Westrand Waalre zijn hier voorbeelden van. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan een gebiedsvisie voor het Achtereind. In de visies wordt aandacht geschonken aan concrete projecten. Concrete projecten waar momenteel aan wordt gewerkt zijn: inrichting gemeentelijke NNB percelen en kavelruil met gemeentelijke gronden ten behoeve van het natuurnetwerk en landbouwkundige structuurverbetering. In het gebiedsontwikkelingsproject Dommeldal de Hogt, dat bedoeld is voor verbetering van zowel natuur en landschap als de agrarische structuur, wordt gemeentegrond verkocht gelegen binnen de grenzen van NatuurNetwerk Brabant. Voor 50% van de verkoopwaarde geldt een verplichting om het bedrag in te zetten voor natuurontwikkeling, de overige 50% is vrij besteedbaar. De storting in het landschapsfonds wordt gedekt door dit vrij besteedbare bedrag.

Zowel het gebiedsontwikkelingsproject als de landschappelijke kwaliteitsverbetering draaien om natuur en landschap. Door de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering te dekken uit de gebiedsontwikkeling, kan datzelfde geld onder meer in de realisatiefase van Dommeldal de Hogt weer worden ingezet. Deze realisatiefase vindt daadwerkelijk binnen nu en enkele jaren plaats, zodat ook kan worden voldaan aan de realisatietermijn die door de provincie wordt voorgeschreven voor de kwaliteitsverbetering.

In de bijlagen (bijlage 6 bij de toelichting) wordt gekwantificeerd wat de bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering, naar aanleiding van de nieuwe ontwikkelingen op perceelsniveau en gebaseerd op de gemeentelijke Nota Rood met Groenbeleid (bijlage 1 bij de regels), zou moeten zijn. Kwantitatief voldoet de gemeente met de gemeentelijke initiatieven ruimschoots aan de verplichting. Aanvullend aan deze kwantitatieve benadering, is de kwalitatieve meerwaarde die voortvloeit uit Dommeldal de Hogt, vele malen groter dan de kleine, versnipperde kwaliteitsverbeteringen die op perceelsniveau kunnen worden bereikt.

## **4.3 Landschap en cultuurhistorie**

### Landschap

De gemeente wil de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap behouden en versterken. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te gaan van de aanwezige natuurlijke reliëfverschillen en gebiedseigen structuren en patronen. Om de landschappelijke waarden te behouden en verder te kunnen ontwikkelen zijn gronden die het grootste deel van het plangebied beslaan, de zogenoemde gebiedsbestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling

van de ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden. Dit betreft de gronden met de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Bos, Natuur en Water. Dit maakt het mogelijk om het landschap te beheren en om ingrepen uit te voeren, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van landschapselementen, die het landschap versterken. Om ongewenste ontwikkelingen in het landschap te voorkomen, en daarmee het landschap te beschermen, is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan de belangrijkste gebiedsbestemmingen en zijn dubbelbestemmingen opgenomen, zodat duidelijk is waar welke waarden voor komen. Het stelsel van omgevingsvergunningen verschilt per (dubbel)bestemming, omdat ook de landschappelijke waarden die voorkomen en dus beschermd moeten worden, per (dubbel)bestemming anders zijn. Zo zijn er bijvoorbeeld binnen de bestemming Agrarisch met waarden meer en hogere landschappelijke waarden aanwezig dan binnen de bestemming Agrarisch. Ook moet er getoetst worden aan de landschappelijke waarden bij het verlenen van afwijkingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden.

### Cultuurhistorische vlakken

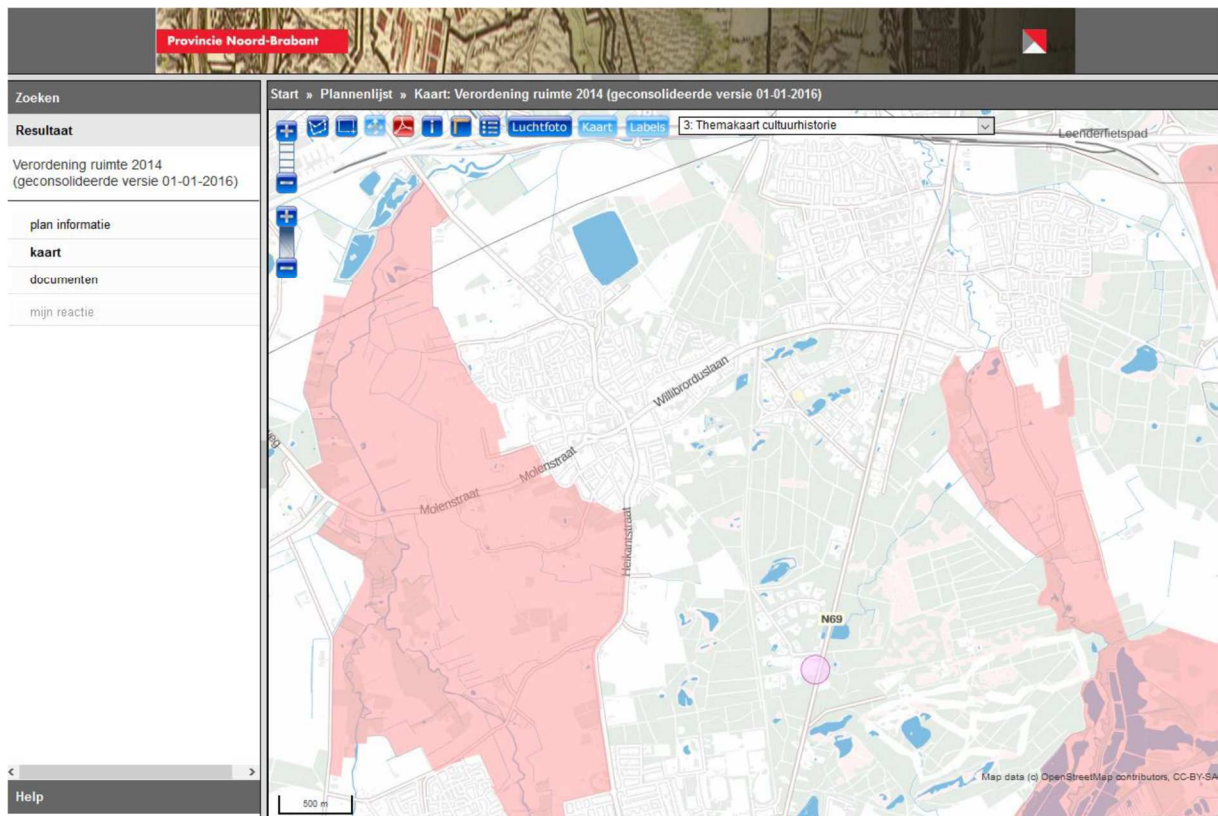
In de provinciale Verordening ruimte 2014 zijn voor het buitengebied van de gemeente Waalre drie cultuurhistorische vlakken opgenomen. Blijkens de Verordening moeten de cultuurhistorische kenmerken en waarden behouden, versterkt, en beschermd worden. Het betreffen de volgende cultuurhistorische vlakken: Akkercomplex Achtereind, Akkercomplex Loonse Akkers en het Beekdal van de Dommel.

Om de cultuurhistorische waarden te behouden en verder te kunnen versterken zijn de gronden van de vlakken, mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische kenmerken

en waarden van het betreffende cultuurhistorische vlak. De bescherming van de cultuurhistorische kenmerken en waarden gebeurt doordat hieraan een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Ook moet er getoetst worden aan de waarden en kenmerken bij het verlenen van afwijkingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden.

Op de verbeelding zijn de verschillende cultuurhistorische vlakken middels een dubbelbestemming opgenomen, zodat altijd duidelijk is waar welk cultuurhistorisch vlak geldt. Overigens zijn de vlakken niet gebiedsdekkend, waardoor in bepaalde gebieden geen sprake is van een cultuurhistorisch vlak. In de regels van het bestemmingsplan zijn tevens de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken vastgelegd.

De cultuurhistorische vlakken worden in [toelichting paragraaf 4.14](#) kort beschreven. Deze beschrijvingen zijn gebaseerd op de beschrijvingen die zijn opgenomen bij de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.



*Figuur 13: De ligging van de drie cultuurhistorische vlakken in het buitengebied van Waalre*

#### *Waarden en kenmerken*

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

<b>nr.</b>	<b>Cultuurhistorisch vlak</b>	<b>Naam dubbelbestemming cultuurhistorisch vlak in bestemmingsplan</b>	<b>Waarden en kenmerken</b>
1	Akkercomplex Achtereind	Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex Achtereind	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De open akkercomplexen met de bolle ligging en met een esdek</li> <li>• De Vorstervoortse Hoeve</li> <li>• De (historische) boerderijen in Achtereind</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• De restanten van beemden met Elzensingels</li> </ul>
2	Akkercomplex Loonse akkers	Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex Loonse akkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek</li> <li>• De wegenstructuur</li> <li>• De zandpaden</li> <li>• De buurtschap Loon met (langgevel)boerderijen</li> <li>• De restanten van hakhoutbosjes</li> </ul>
3	Beekdal van de Dommel	Waarde - Cultuurhistorie beekdal van de Dommel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De strookvormige percelering haaks op de beek, gemarkeerd door sloten en greppels</li> <li>• De restanten van elzensingels</li> <li>• De (restanten van) hakhoutbossen</li> <li>• De zandwegen</li> <li>• De turfputjes van Heuvel (Heuvelse putten)</li> <li>• De Volmolen</li> <li>• De molenplaats bij de Loondermolenbrug</li> <li>• De boerderij Het Kasteel</li> </ul>

*Figuur 14: Waarden en kenmerken cultuurhistorische vlakken in het buitengebied*

### Beekdal Tongelreep/Akkercomplex Achtereind

Opvallend in de provinciale indeling van de cultuurhistorische vlakken is dat het beekdal van de Tongelreep geen specifieke bescherming geniet en ook niet wordt beschreven in de kenmerken van het Akkercomplex Achtereind. Het beekdal en het akkercomplex zijn twee verschillende landschappelijke eenheden die, net als bij de Dommel en het Akkercomplex Loon, een eigen benadering behoeven.

Vanwege het voorgaande is op ons verzoek door de heer dr. K.A.H.W. Leenders, historisch geograaf en mede-opsteller van de erfgoedkaart, een nader onderzoek gedaan naar het Tongelreepdal en het Akkercomplex Achtereind. Het resultaat van het onderzoek is in onderstaand advies en onderstaand kaartje weergegeven.

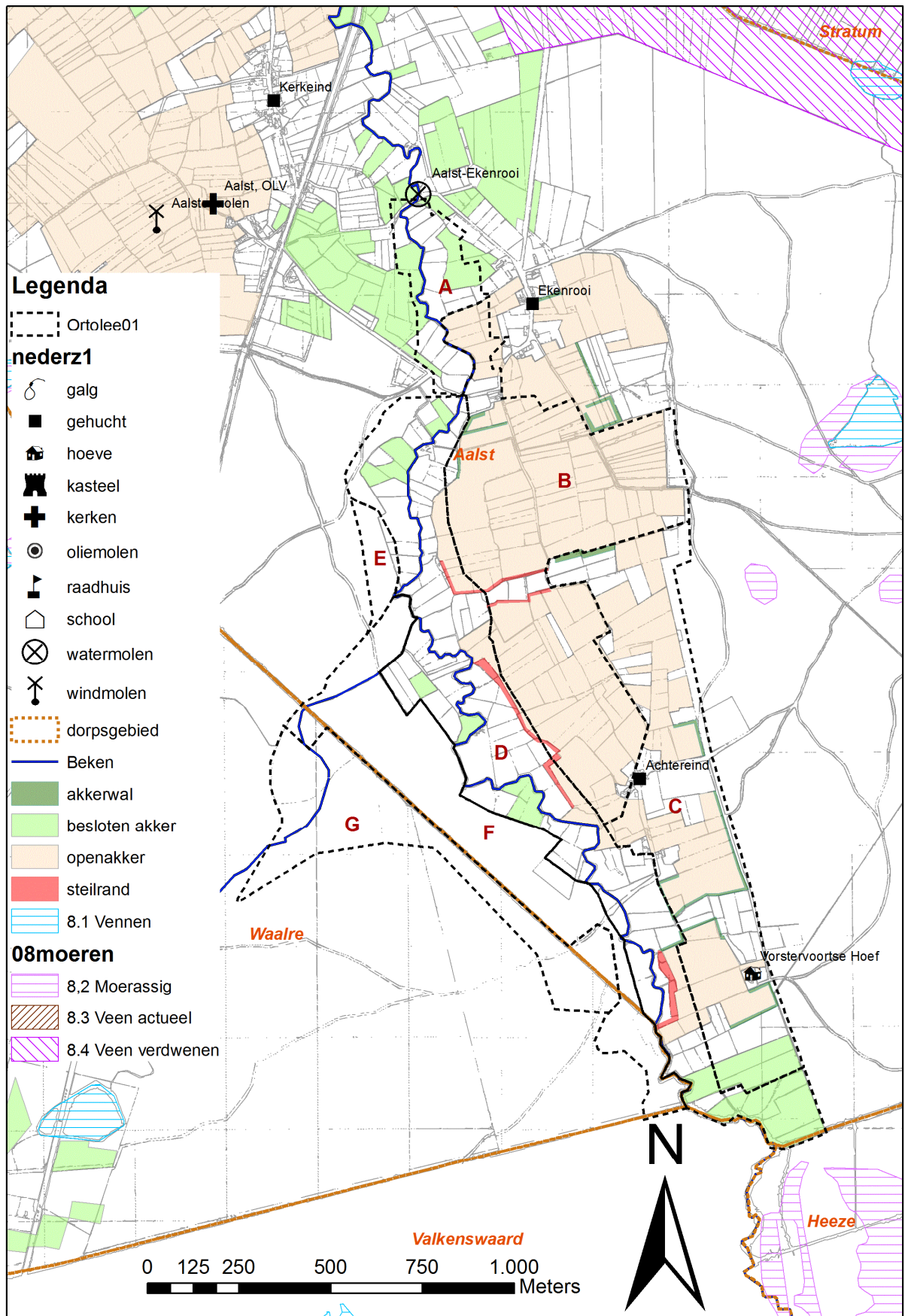
### **Advies**

Om het cultuurhistorisch ensemble goed te kunnen beheren zijn er voor het dal (laag, nat) andere criteria noodzakelijk zijn dan voor het akkergebied (hoog, droog). Daar moet dus onderscheid in komen. Het ensemble Achtereind is feitelijk in 7 mootjes op te knippen, het 7<sup>e</sup> mootje is dan een uitbreiding van het bestaande ensemble (letters verwijzen naar onderstaand kaartje).

A en D: het eigenlijke beekdal. Rommelige verkaveling, mengeling van bouwland, grasland, hakhoutbosjes en zelfs heideveldjes.

- B: open akkergebied van gehuchtje Ekenrooi tot gehuchtje Achtereind, deels met steilrand aan de westzijde, onderbroken door een zijdalletje met steilranden.
- C: gebied met omheinde akkers, betrekkelijk regelmatig ontgonnen langs de weg die als grens met de heide diende. Bij de Vorstervoortse Hoeve steilrandje naar beekdal.
- E: rand van duinengebied aan de westkant van het beekdal
- F en G: respectievelijk Aalst en Waalre: de lage natte heide tegen het eigenlijke beekdal, met enkele nog nattere laagten. Hier werd al voor 1840 langs de gemeentegrens onder Waalre een strook van 60 meter breed uitgezet, kennelijk om die met dennen vol te planten, maar die dennen werden geen succes. Pas na 1901 en 1927 werd gebied G min of meer ontgonnen.

De gebieden A tot en met D maken deel uit van E9.005 Akkercomplex Achtereind waarin dus drie historisch verschillende gebieden onderscheiden en beschreven worden: het eigenlijke beekdal, de open akkers en de besloten akkers.



Figuur15: Indeling Akkercomplex Achtereind

Op basis van dit nadere onderzoek is in dit bestemmingsplan, in afwijking van het provinciale beleid, onderscheid gemaakt in deze drie delen. Dit heeft tot gevolg dat de omvang van het eigenlijke Akkercomplex Achtereind kleiner is geworden, maar per saldo het te beschermen gebied is vergroot.

#### Cultuurhistorische gebouwen en objecten

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

## **4.4 Agrarische bedrijven**

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

#### Besluit Zorgvuldige Veehouderij / Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV)

Voor de agrarische sector in Brabant is de Verordening ruimte 2014 van groot belang. De BZV is opgenomen in de Verordening ruimte 2014 en heeft een rechtstreekse werking. Dit betekent dat het bestemmingsplan op dit punt buiten werking wordt gesteld totdat het bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Op basis van de BZV is uitbreiding van bebouwing van veehouderijbedrijven uitgesloten, tenzij aangetoond is dat voldaan wordt aan de in de BZV opgenomen randvoorwaarden. De regeling in de Verordening ruimte 2014 was afwijkend van het op 20 september 2013 genomen voorbereidingsbesluit, waar alleen de uitbreiding van veestalling was uitgesloten. Inmiddels is de Verordening ruimte aangepast zodat ook daar enkel de uitbreiding van veestalling is uitgesloten.

Gezien de omvang van de veehouderij in de gemeente wordt die regeling overgenomen. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan uitbreiding van veehouderijbebouwing moet voldoen aan de BZV en dat overige bebouwing 'gewoon' is toegestaan.

#### Onderscheid agrarische bedrijven



In het bestemmingsplan wordt beleidsonderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven, ondanks dat provinciaal dat onderscheid niet meer gemaakt wordt. Het provinciaal beleid maakt nu onderscheid in:

1. veehouderij,
2. glastuinbouw,
3. vollegrondsteelt en
4. overig

Als gemeente houden wij ten aanzien van de veehouderij vast aan het onderscheid tussen intensieve (niet-grondgebonden) en grondgebonden veehouderijen, omdat in de volksmond dit onderscheid nog steeds gebruikelijk is en verwarring moet worden voorkomen. Dat de provincie die keuze gemaakt heeft ligt voor de hand, omdat de ruimtelijke impact 'in het veld' niet zo verschillend meer is. In beide gevallen is er sprake van de ontwikkeling van 'megastallen'. Wij houden er ook aan vast omdat de maatschappelijke impact nog steeds duidelijk verschillend is, immers 'megastallen' voor rundvee worden geaccepteerd, maar 'megastallen' voor varkens, pluimvee en dergelijke worden vanwege het dierenwelzijn niet of nauwelijks geaccepteerd. Ook houden wij vast aan het onderscheid, omdat de Verordening ruimte 2014 dat ook doet. In artikel 25 wordt immers nog steeds over grondgebonden veehouderij gesproken.

Onder een grondgebonden bedrijf wordt verstaan:

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

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

Onder een niet-grondgebonden bedrijf wordt verstaan:

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

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

### 1. *Veehouderijen*

In het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig met een niet-grondgebonden (intensieve) veehouderijtak. Deze waren specifiek op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Uit de inventarisatie van de geldende milieuvergunningen bleek dat het merendeel van de intensiever veehouderij van ondergeschikte aard was ( $\leq 10\%$  van de bedrijfsomvang).

Omdat uitbreiding van de intensieve veehouderij niet gewenst is in het landschap van Waalre, is voor deze bedrijven de aanduiding 'intensieve veehouderij' geschrapt en is in de regels opgenomen dat 10% van de bedrijfsomvang uit een intensieve neventak mag bestaan.

Op basis van deze benadering bleven er 2 van de 7 'intensieve veehouderij'-aanduidingen over.

Het grootste bedrijf aan de Onze Lieve Vrouwedijk 49 heeft aangegeven binnen enkele jaren de varkenshouderij te gaan beëindigen en daarvoor in de plaats een dierenpension te gaan beginnen. Daarmee kom de functie van het grootste intensieve veehouderijbedrijf deels te vervallen. Het andere resterende intensieve veehouderijbedrijf heeft een beperkte omvang van <0,4 VAK en een beperkt bouwvlak. Uitbreiding van deze intensieve veehouderij tot een volwaardige bedrijfsomvang is zowel fysiek als milieutechnisch als landschappelijk niet mogelijk en/of wenselijk. Ook blijkt dat het bedrijf in 1975 vergunning heeft gekregen en pas in 1997 zijn huidige (beperkte) omvang heeft bereikt. Er is dus geen zicht op een ontwikkeling tot een volwaardig bedrijf en een doorontwikkeling naar een intensief veehouderij bedrijf is planologisch niet gewenst. Daarbij bestaat er gerede twijfel of het bedrijf aan de nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van ammoniakuitstoot kan gaan voldoen. Daarom wordt de intensieve veehouderij onder het overgangsrecht geplaatst.

## **Zoneringen**

In de Verordening Ruimte 2012 was het plangebied ingedeeld in verwevingsgebied en extensiveringsgebied en dit had consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij.

Binnen de Verordening ruimte 2014 zijn de benamingen van die zoneringen (voortvloeiend uit de Reconstructiewet) komen te vervallen, omdat de Reconstructiewet per 1 juli 2014 is komen te vervallen. De (begrenzings van de) gebieden zijn wel behouden, maar de benamingen zijn gewijzigd in respectievelijk de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

Voor de intensieve veehouderijen in het gebied 'Beperking veehouderij' geldt op grond van de Verordening ruimte 2014 dat de bebouwing ten hoogste een zodanige omvang mag hebben dat deze overeenkomt met de bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij welke op 21 september 2013 aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een voor 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan per 21 september 2013. Bij dit laatste gaat het om een aanvraag die gehonoreerd kan worden omdat deze past binnen het op dat moment vigerende bouwvlak. Het gaat er dus niet om dat de vergunning ook daadwerkelijk op of voor 21 september 2013 is verleend, maar aangevraagd en vergunbaar moet zijn. Het voorgaande betekent dat de bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij binnen een bouwvlak niet mag worden vergroot.

Voor grondgebonden veehouderijen geldt deze beperking niet, mits voldaan wordt aan het BZV, in casu artikel 6.3 of 7.3 van de Verordening ruimte 2014.

Conform de Verordening ruimte 2014 mag binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière en

scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

Conform de Verordening Ruimte (2012) was vergroting van de bebouwing ten behoeve van een geiten- of schapenhouderij tot 1 juni 2013 niet toegestaan. Daarvoor was een speciale regel in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat deze specifieke regeling in de Verordening ruimte 2014 is komen te vervallen kan deze regel daarom uit de planregels worden geschrapt.

## *2. Glastuinbouwbedrijven*

In het buitengebied van Waalre zijn geen glastuinbouwbedrijven aanwezig.

## *3. Vollegrondsteelt*

In het plangebied twee vollegrondsteeltbedrijven aanwezig. Dit zijn twee boom- en sierteelt bedrijven.

## *4. Overige bedrijven*

In het plangebied zijn meerdere overige bedrijven aanwezig. De niet-agrarisch bedrijven (zonder vee of gebouwgebonden teelt) komen in [toelichting paragraaf 4.5](#) aan de orde. Hier wordt alleen ingegaan op de op paarden gerichte bedrijven, omdat de overige soorten bedrijven zoals wormen-, vis-, witlof- en champignonkwekerijen in de gemeente niet voorkomen.

### *Paardenfokkerijen, paardenhouderijen en maneges*

Activiteiten gericht op het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich ook in het buitengebied in snel tempo. Duidelijk is geworden dat er een zeer grote diversiteit aan activiteiten is, die een eenduiding onderscheid niet meer mogelijk maakt. In dit plan wordt daarom (mede op basis van het provinciaal beleid) geen onderscheid meer gemaakt in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderijen of maneges. Reden daarvoor is dat de uitstraling van deze type paardenbedrijven grotendeels gelijk is en er altijd sprake is van een glijdende schaal van de fokkerij naar de houderij en andersom. Manegeactiviteiten komen ook nagenoeg overal voor.

Binnen de provinciale beleidslijn worden onder paardenhouderijen ook maneges begrepen. In het plangebied is één als zodanig bestemde manege aanwezig. Uit controle blijkt dat er ook pony's worden gehouden, dus is ook hier sprake van vermenging van functies en is de toegewezen bestemming niet correct.

### Agrarische bouwvlakken

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

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

De situering en omvang van de bouwvlakken is gebaseerd op de agrarische bouwpercelen die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 2013. Op een enkele plaats zijn de bouwvlakken aangepast op de daadwerkelijke situatie, omdat bv. kuilvoerplaten geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak lagen.

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

### Ontwikkeling agrarische bedrijven

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. Voor zover het veehouderijen betreft is onverlet het BZV van toepassing, zoals aan het begin van dit artikel is beschreven. Hiervan wordt verder niet mee rop ingegaan.

### Verandering van vorm en/of grootte van agrarische bouwvlakken

Wanneer binnen de planperiode blijkt dat de vorm en/of omvang van het agrarisch bouwvlak niet meer voldoet voor de agrarische bedrijfsvoering, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak tot een maximum van 1,5 hectare. Daar boven is het mogelijk nogmaals 0,5 hectare toe te staan ten behoeve van ruwvoeropslag, maar gebouwen zijn dan uitgesloten. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten, uitgezonderd voor intensieve veehouderijen die zijn gelegen in de zone 'Beperking veehouderij'. Voor die bedrijven geldt dat geen uitbreiding mogelijk is.

1. Vormaanpassing van het bouwvlak via planwijziging is voor alle typen bedrijven mogelijk. Een belangrijk uitgangspunt bij vormverandering is dat de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak gelijk blijft.
2. Vergroting van het bouwvlak via planwijziging is mogelijk voor grondgebonden agrarische bedrijven en voor intensieve veehouderijen.

Bouwvlakken die dus al groter zijn dan 1,5 hectare mogen dus alleen worden vergroot voor ruwvoeropslag, waardoor de netto bruikbare ruimte binnen het bouwvlak met gebouwen wordt vergroot.

Bij vormaanpassing en vergroting van bouwvlakken moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moeten deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mag het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig worden aangetast. Ook vindt toetsing plaats aan de ter plaatse aanwezige waarden (landschaps- en natuurwaarden). Deze mogen niet worden aangetast. Voor een vergroting van het agrarisch bouwvlak dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen kan hieromtrent om advies gevraagd worden. Voorts dient bij een vergroting sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie [toelichting paragraaf 4.2](#)).

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

Bij vergroting van het bouwvlak dient de landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel te omvatten.

#### Nieuwvestiging

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

#### Omschakeling en hervestiging

Binnen een agrarisch bouwvlak is in het gehele plangebied de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, voor zover het geen veehouderij betreft. Bestaande niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderijen), kunnen dus omschakelen naar een grondgebonden agrarisch bedrijf.

#### Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden. Zo kunnen met deze voorzieningen weersinvloeden worden gematigd, ziekten en plagen worden beperkt, de arbeidsomstandigheden worden bevorderd en de inzet van gewasbeschermingsmiddelen en de productiekwaliteit worden verbeterd. Voorbeelden zijn: aardbeienteelttafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen, vraatnetten en voorzieningen voor containerteelt.

Het gebruik van deze voorzieningen is aan regels gebonden omdat de ze op diverse wijzen van invloed zijn op bijvoorbeeld de waterhuishouding, het landschapsbeeld en de

natuur. Uitzondering daarop zijn afdekfolies. Die worden als regulier agrarisch gebruik gezien. De provincie Noord-Brabant heeft in de 'Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen' (TOV) 2007 beleid geformuleerd. Dit beleid was in de Verordening Ruimte overgenomen. In de Verordening ruimte 2014 is alleen maar sprake van permanente teeltondersteunende voorzieningen. In dit bestemmingsplan wordt het provinciaal beleid aangaande teeltondersteunende voorzieningen gevolgd.

Teeltondersteunende voorzieningen worden in het geldende bestemmingsplan ingedeeld in permanente, tijdelijke en overige voorzieningen. Er is geen aanleiding hier verandering in aan te brengen, ondanks dat het provinciale beleid alleen nog maar regels geeft voor permanente voorzieningen.

Permanente en tijdelijke voorzieningen kunnen daarnaast nog worden verdeeld in lage en hoge voorzieningen. De onderstaande tabel geeft een overzicht.

<b>Hoge teeltondersteunende voorzieningen (&gt;1,5 m)</b>		<b>Lage teeltondersteunende voorzieningen (≤1,5 m)</b>		<b>Overige TOV's</b>
<b>permanent</b>	<b>tijdelijk</b>	<b>permanent</b>	<b>tijdelijk</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teeltondersteunende kassen, waaronder mede begrepen schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen)</li> <li>• Bakken op stellingen (met regenkappen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hagelnetten</li> <li>• Schaduwhallen</li> <li>• wandelkappen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• containervelden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• afdekfolies en acryldoek</li> <li>• lage tunnels</li> <li>• insectengaas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vraatnetten</li> <li>• boomteelthekken</li> <li>• stellages voor regenkappen</li> </ul>

Figuur 16: Indeling teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

- Een tunnelkas (kweekkas of kweektunnel) is een halfronde constructie van lichtdoorlatend materiaal (geen glas), die wordt gebruikt voor het voortrekken, opkweken of veredelen van gewassen. Een gaaskas is gemaakt van gaasdoek, een rolkas is verrijdbaar vanuit een vaste basis.
- In de aardbeienteelt worden om arbeidstechnische redenen en ook om aantasting van de vrucht te voorkomen, bakken in stellingen gehangen, meestal op ooghoogte. De bakken kunnen zijn voorzien van regenkappen. Na de oogst worden de bakken (en regenkappen) verwijderd, de stellingen blijven doorgaans staan.
- Hagelnetten bestaan uit netten die gewassen beschermen tegen hagelschade.
- Een schaduwhal is een overkapping / beschutting, die in de boomteelt wordt gebruikt om schade door de zon tegen te gaan en gewassen te harden.
- Bij de aardbeien-, bloemen- en boomteelt wordt gebruikgemaakt van menstoegankelijke wandelkappen. In verband met teelt- en oogsthandelingen hebben deze kappen een hoogte van minimaal 2 à 2,5 m.
- Containerteelt is de teelt in bakken/potjes op een geheel verharde ondergrond of op folies of worteldoek.
- Afdekfolies bestaan uit afsluitend materiaal dat het gewas afdekt. Hierdoor wordt schade door insecten en wind- en vorstschade voorkomen. Tevens kan zo de oogst worden vervroegd. Bij toepassing van gaas of acryldoek is in tegenstelling tot andere afdekfolies nog luchtuitwisseling mogelijk en kan nog regenwater doordringen.
- Lage tunnels bestaan uit halfronde bogen tot circa 50 cm hoogte, waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen. Van deze lage, tijdelijke tunnels wordt vooral in de boom- en aardbeienteelt gebruikgemaakt.
- Insectengaas wordt bij kwekerijen aangebracht om aantasting door luizen te voorkomen.

### *Permanente voorzieningen*

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden of tijdelijk gebruikt, maar permanent geplaatst. Vanwege de relatief grote ruimtelijke uitstraling, de duurzaamheid van de voorziening en het ontbreken van een directe relatie met het grondgebruik dienen deze permanente voorzieningen altijd binnen het agrarisch bouwvlak opgericht te worden. De maximale oppervlakte is daarvoor 3 hectare. Een uitzondering wordt gemaakt voor containerteelt, die kent een specifieke regeling.

Teeltondersteunende kassen zijn alleen toegestaan binnen de bestemming Agrarisch, binnen het bouwvlak en tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. De omvang is beperkt vanwege de kwetsbaarheid van het landschap en de mogelijke forse landschappelijke impact die deze kassen hebben. Teeltondersteunende kassen zijn teeltondersteunende voorzieningen, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw van lichte constructie, waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen (gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 3 m of meer waarvan alleen het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal) en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter) worden ook beschouwd als teeltondersteunende kas.

### *Containerteelt*

Bij containerteelt moet onderscheid gemaakt worden tussen teelt op harde, gesloten voorzieningen en op folies/worteldoeken. De eerste zijn alleen toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, de laatste ook op andere locaties, omdat die van meer tijdelijke aard zijn (vaak op huurgrond) en minder impact hebben op de waterhuishouding.

Binnen het bouwvlak wordt containerteelt zonder meer toegestaan. Daarnaast wordt een ontheffing opgenomen voor containerteelt aansluitend aan het bouwvlak tot op 25 meter afstand.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aanbrengen van een aanduiding (ct) "containerteelt" als meer oppervlakte aansluitend aan het bouwvlak noodzakelijk is en/of op overige plaatsen gezamenlijk tot maximaal 3 hectare. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden randvoorwaarden verbonden om de diverse landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden te beschermen.

Binnen de aanduiding zijn beregeningsvoorzieningen toegestaan.

Het toekennen van een (vergroting van het) bouwvlak is niet wenselijk, omdat dat aanleiding geeft ook andere bouwwerken en voorzieningen te realiseren. De aanduiding fungeert dan als 'bouwvlak'.

### *Tijdelijke voorzieningen*

Tijdelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Aangezien de ruimtelijke impact van dergelijke voorzieningen minder groot wordt geacht zijn deze voorzieningen zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan. Daar waar sprake is van

gebieden met specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden is hiervoor wel een nadere afweging (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels) nodig of is sprake van gebruiksverboden om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan deze waarden. Bovendien gelden nadere voorwaarden zoals een maximale oppervlakte en een situering aansluitend aan het agrarisch bouwvlak.

#### *Overige teeltondersteunende voorzieningen*

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

#### Agrarische bedrijfswoning

Veel agrarische bedrijven beschikken over één bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoningen zijn dan ook positief bestemd (binnen het agrarisch bouwvlak).

De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 750 m<sup>3</sup> (zie ook [toelichting paragraaf 4.10](#)).

Het bestemmingsplan bevat een aantal bouwvlakken die aan elkaar gekoppeld zijn middels de figuur 'relatie'. Om te voorkomen dat de bedrijfswoning verplaatst wordt van het ene gekoppelde bouwvlak naar het andere gekoppelde bouwvlak, hetgeen vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt vaak bezwaarlijk is, is op de gekoppelde bouwvlakken waar een bedrijfswoning niet is toegestaan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.

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

#### Platteland vernieuwing: nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf

De ontwikkelingen van de laatste jaren in de agrarische sector maken het voor steeds meer bedrijven moeilijk om een volledig inkomen te halen uit het bedrijf. Daardoor is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de

uitoefening van het agrarische bedrijf naar andere mogelijkheden zoekt om inkomsten te behalen. Nevenactiviteiten kunnen een bijdrage leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs.

Zie voor een nadere onderbouwing [toelichting paragraaf 4.11](#).

#### Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing



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

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

Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning is in zowel de bestemming Agrarisch als Agrarisch met waarden mogelijk op voorwaarde dat overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse moet ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast geldt dat in de omgeving aanwezige waarden (o.a. landschap, natuur, cultuurhistorie) niet onevenredig mogen worden aangetast. Ook mag het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig worden aangetast, mag geen sprake zijn van een belemmering voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven en dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Voorts geldt de voorwaarde dat de functiewijziging gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie [toelichting paragraaf 4.2](#)).

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

## **4.5 Niet-agrarische bedrijven**

Bedrijven die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn moeten in beginsel worden geweerd uit het buitengebied. Het oprichten van nieuwe niet-agrarische bedrijven is derhalve in het bestemmingsplan uitgesloten. Een uitzondering daarop is het hergebruik van VAB-locaties, maar dan nog is dat in zeer beperkte mate mogelijk.

### Wijze van functiebestemming

Bestaande bedrijven die zich legaal in het buitengebied bevinden zijn positief bestemd door middel van de bestemming 'Bedrijf', indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. De bedrijvigheid is 'op maat' bestemd. Dit betekent dat percelen die zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' tevens een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' hebben gekregen. In het geldende bestemmingsplan is een aanduiding met een nummer opgenomen, waarbij het nummer correspondeert met een specifiek bedrijf.

In dit nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen om een categorie-aanduiding op te nemen die bij het ter plaatse aanwezige bedrijf hoort. Deze correspondeert met de categorie-indeling van de 'Brochure Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

In de planregels is via een Staat van Bedrijfsactiviteiten aangegeven welke type bedrijf ter plaatse van die aanduiding en de bijbehorende categorie-aanduiding is toegestaan. Daarbij geldt als uitgangspunt dat alleen categorie 2 of lager is toegestaan, tenzij het bestaande bedrijf in een hogere categorie zit. Als een hoger gecategoriseerd bedrijf beëindigd wordt kan alleen een gelijk type bedrijf in die categorie toegestaan worden of een ander type bedrijf in de categorie 2 of lager. Niet alle bedrijven uit de genoemde categorieën zijn aanvaardbaar, dus de Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat alleen die bedrijven uit de Brochure Bedrijven en Milieuzonering die ook ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar zijn. Deze benadering geeft een iets grotere vrijheid in de ter plaatse mogelijke bedrijvigheid, waardoor leegstand wordt voorkomen en de economie in het buitengebied in stand gehouden kan worden.

<b>Ter plaatse van de aanduiding</b>	<b>Bedrijf</b>	<b>Adres</b>	<b>VNG-categorie</b>
sb-1	agrarisch-technisch hulpbedrijf (3x)	Heikanstraat 21	Cat.3.1
		Heikanstraat 23a	Cat.3.1
		Timmereind 5	Cat.3.1
sb-2	autosloperij	Mosbroekseweg 2a	Cat.3.2
sb-3	assemblagebedrijf kleinschalig (scooters en fietsen)	Achtereindsestraat 8	Cat.3.1
sb-4	caravanstalling (2x)	Achtereindsestraat 7	Cat.2
		Achtereindsestraat 7a	Cat.2
sb-6	eierhandel	Heikantstraat 17b	Cat.2
sb-7	haardhouandel	Heikantstraat 16	Cat.3.1
sb-8	parkethandel	Achtereindsestraat 1a	Cat.1
sb-9	reclamebureau	Achtereindsestraat 1a	Cat.1
sb-10	slachterij	Molenstraat 48	Cat.3.2
sb-11	tandtechnisch laboratorium	Heikantstraat 18a	Cat.1

*Figuur 17: Tabel omschakeling functieaanduidingen naar VNG-categorieën.*

## Bouwvlak

Op de verbeelding is voor de niet-agrarische bedrijven een bouwvlak opgenomen. Deze bouwvlakken komen overeen met de bouwvlakken uit het geldende bestemmingsplan. Tevens zijn deze aangepast op verleende vrijstellingen, ontheffingen en vergunningen.

In de bouwvlakken is een bebouwingspercentage opgenomen. Tot dat percentage kan het bouwvlak worden bebouwd. Binnen de bestemming Bedrijf bedragen deze hoogten 3, respectievelijk 5 meter.

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

## Bedrijfswoningen

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

## Overige bedrijfsactiviteiten

Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten worden niet zelfstandig bestemd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om beroepen of bedrijven aan huis. Deze vallen onder de regeling die daarvoor is opgenomen.

## **4.6 Horeca**

Bedrijven die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn moeten in beginsel worden geweerd uit het buitengebied. Het oprichten van nieuwe niet-agrarische bedrijven is derhalve in het bestemmingsplan uitgesloten. Een uitzondering daarop is het hergebruik van VAB-locaties, maar dan nog is dat in zeer beperkte mate mogelijk.

Onderstaande bedrijven komen in het plangebied voor.

<i>Heikantstraat 23</i>	(’t Brabant Genot), restaurant met aanvullend een specifieke aanduiding voor huifkarverhuur.	(cat.1c)
<i>Heikantstraat 27</i>	(Wok Wereld), restaurant, show cooking	(cat.1d)
<i>Leenderweg 1</i>	(Hut van Mie Pils), café met een feestgelegenheid	(cat.2d)
<i>Loonderweg 44</i>	(Herberg ’t Loon),	(cat.2a)

	café-restaurant met daarnaast een speeltuin en een midgetgolfbaan	
Valkenswaardseweg 14	(Treeswijkhoeve), restaurant	(cat.1d)

*Figuur 18*

In het geldende bestemmingplan is de algemene bestemming 'Horeca' opgenomen, met als toegestane functies café/restaurant, waarvan één met een aanduiding 'verhuur huifkarren'.

#### Wijze van functiebestemming

In de bestemming Horeca is aangesloten bij de horecadifferentiatie binnen de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen. Deze systematiek is vergelijkbaar met die van de 'Brochure Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, maar dan toegespitst op de horeca in Waalre. De SVBP voorziet in een dergelijke differentiatie.

Dit betekent dat de bestaande vorm van horeca is toegestaan en dat deze is weergegeven met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca' met een categorie er bij. Net als bij de niet-agrarische bedrijvigheid is een lagere categorie wel toegestaan, maar een hogere niet.

Onderstaand zijn de in Waalre en Aalst toegepaste categorieën opgenomen.

Categorie 1; "Lichte horeca" met onderverdeling 1a t/m 1e.

Categorie 2: "Middelzware horeca" met onderverdeling 2a t/m 2d.

Categorie 3: "Zware horeca" met onderverdeling 3a t/m 3b.

De bij de bestaande bedrijven behorende categorie is in bovenstaande tabel weergegeven.

#### Goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage

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

Voor de bebouwingspercentages en hoogten zijn de vigerende rechten overgenomen. Bij de herziening van 2013 was al rekening gehouden met verleende vrijstellingen en ontheffingen. Voor sommige bedrijven is een afwijking onder voorwaarden mogelijk voor een hogere bouw- en/of goothoogte.

#### Bijzondere situatie

Er is één bijzondere situatie die ontstaan is door een in het verre verleden gesplitste langgevelboerderij, waarbij Wonen en Horeca door elkaar lopen. Een deel van het café ligt op de begane grond binnen de bestemming Wonen en de slaapkamers van de betreffende woning liggen op de verdieping binnen de bestemming Horeca.

Om bij vergunningverlening niet op juridische problemen te stuiten is ter plaatse de functieaanduiding 'gemengd' opgenomen, waardoor het afwijkende gebruik over en weer is gelegaliseerd.

#### Ondersteunende voorzieningen

In het kader van een goede exploitatie zijn ondersteunende voorzieningen wenselijk. Met name speelvoorzieningen die gericht zijn op kinderen zoals speeltoestellen en dergelijke zijn wenselijk. Enerzijds om klanten te trekken en anderzijds om de kinderen tijdens het bezoek aan de horecagelegenheid bezig te houden. Binnen de bestemming Horeca en aansluitend daaraan worden dergelijke voorzieningen dan ook mogelijk gemaakt.

### **4.7 Recreatie, Sport, Cultuur en Ontspanning**

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

Deze voorzieningen zijn onder te verdelen in drie hoofdgroepen (volgens de SVBP2012), te weten 'Recreatie', 'Sport' en 'Cultuur en Ontspanning'. Op het tenniscomplex na waren alle functies bestemd tot 'Recreatie' en dat is uiteraard niet in overeenstemming met de SVBP2012. Dit is nu gecorrigeerd.

#### Bestaande recreatieve voorzieningen

De bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen zijn sterk verschillend van aard. Daarom is ervoor gekozen om deze recreatieve voorzieningen 'op maat' te bestemmen, middels de bestemming 'Recreatie' en een aanduiding op de verbeelding voor de betreffende recreatieve voorziening.

#### Bestaande sportvoorzieningen

Er zijn vier sportvoorzieningen in het buitengebied gelegen. Ook deze zijn zeer verschillend van aard. Dit betreft de locatie voor de kanosport aan de Dommel bij de Volmolen, een voetbalveld in de Heikant, de manege bij de A2 en het tenniscomplex bij Aalst. Ook hier is gekozen voor een 'op maat'-regeling door een functieaanduiding.

Het sportgebruik van de kanosport loopt ook over andere bestemmingen dan water, daarom is de functieaanduiding voor de kanosport ruimer belegd dan de bestemming Sport.

De kanosportlocatie en de manege waren in het geldende bestemmingsplan bestemd tot Recreatie, maar dat is niet in overeenstemming met de SVBP2012. Het voetbalveld in de Heikant was niet gelegaliseerd. Het veld met voorziening zijn in de jaren '70 met vergunning gerealiseerd en daarom nu gelegaliseerd.

#### Bestaande speeltuinvoorziening

De speeltuin 'Klimbim' is de enige voorziening die onder de hoofdgroep 'Cultuur en Ontspanning' valt.

### Bouwvlakken

Op de verbeelding zijn binnen de bestemmingen bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen. De ligging van de bouwvlakken en de bouw mogelijkheden stemmen overeen met de vigerende regelingen.

Een uitzondering op het voorgaande uitgangspunt betreft het bouwvlak op het tenniscomplex. De oppervlakte van het bouwvlak was 6.177 m<sup>2</sup> en mocht geheel bebouwd worden. De hoogte was echter beperkt tot 5 meter. Gezien de ligging in het dal van de Tongelreep en het cultuurhistorisch vlak Akkercomplex Achtereind is een dergelijke massa ruimtelijk niet gewenst. Daarbij was deze oppervlakte alleen zinvol geweest als er een tennishal gebouwd had kunnen worden, maar dan was de hoogte onvoldoende. De conclusie was dan ook dat de bebouwingsmogelijkheden ingeperkt konden worden tot de bestaande bebouwing met behoud van het bouwvlak buiten de tennisbanen en buiten het bos. Het bouwvlak is nu 1.325 m<sup>2</sup> groot, terwijl de bestaande bebouwing ±500 m<sup>2</sup> groot is.

Eventuele verdere uitbreidingen van alle bestaande voorzieningen zullen moeten geschieden middels een partiële herziening of buitenplanse afwijking via omgevingsvergunning. Dit omdat hiervoor maatwerk vereist is mede gelet op de verkeersaantrekkende werking en de gevolgen voor natuur en landschap.

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

### Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen

Er zijn in het plan geen mogelijkheden opgenomen om nieuwe grootschalige (intensieve) verblijfsrecreatieve voorzieningen te kunnen ontwikkelen.

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

Er zijn in het plan wel mogelijkheden opgenomen voor nieuwe kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hierbij gaat het om kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, boerderijkamers en Bed & Breakfast.

### *Kleinschalig kamperen*

Het opstarten van een kleinschalige camping bij een agrarisch bedrijf is op alle agrarische bouwvlakken als nevenactiviteit in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden mogelijk na een nadere afwegingsprocedure (omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels). Belangrijkste voorwaarde voor realisatie is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dit kan bijvoorbeeld met beplanting. Het maximaal aantal

toegestane kampeermiddelen bedraagt 25. Het kamperen is in beginsel alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Als het bouwvlak onvoldoende ruimte biedt is het ook mogelijk om aansluitend aan het bouwvlak. In ieder geval moet het landschappelijk ingepast worden binnen de mogelijkheden van de landschappelijke waarden. De maximaal in gebruik te nemen oppervlakte bedraagt 0,5 ha inclusief voorzieningen en landschappelijke inpassing. De kampeermiddelen zijn voorts alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Dit vanwege het seizoenskarakter en de landschappelijke inpassing die kaal is in de winter.

#### Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen

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

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

## **4.8 Kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen**

Binnen het plangebied komen diverse kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen voor. Dit betreft hoofdzakelijk schuilhutten voor paarden, maar ook twee moestuincomplexen en solitaire recreatiewoningen.

Het provinciaal beleid laat dergelijke voorzieningen toe. Navolgende tekst is daarover opgenomen:

*Een bestemmingsplan gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien*

*de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen, schuilhutten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen.*

#### Moestuinen

In het plangebied komen twee moestuincomplexen voor. De een is een afbouwende zaak, de ander is nog volop in gebruik. Deze laatste wordt binnen de agrarische bestemming aangeduid met een functieaanduiding vanwege de vele aanwezige bebouwing.

#### Schuilhutten

Gezien de terugtrekkende agrarische sector en het toenemende hobbymatige agrarische gebruik wordt gebruik gemaakt van het ruimere beleid van de provincie om schuilgelegenheden toe te staan. Andere vrije-tijdsvoorzieningen worden niet aanvaardbaar/wenselijk geacht.

Gezien het provinciale beleid is het noodzakelijk in het bestemmingsplan de kernrandzone te formuleren, zodat eenduidig is welk gebied daaronder verstaan wordt. Op basis van de inventarisatie kan gesteld worden dat het aanwijzen van een zone van 250 meter rondom de planologische begrenzing van de bebouwde kom als kernrandzone ruim voldoende is om veel van de voorkomende afwijkingen te kunnen legaliseren.

Als restrictie geldt dat het alleen weilanden mogen zijn die niet gelegen zijn in de NNB, de beekdalen en andere cultuurhistorische gebieden (akkercomplexen en beschermd dorpsgezicht Loon).

Als voorwaarde voor nieuwe vergunningen geldt dat:

- er een oppervlakte minimaal 0,5 hectare aan bijbehorende grond moet zijn;
- het rood-met-groenbeginsel wordt toegepast (landschappelijke inpassing);
- de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 6 meter mag bedragen;
- de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- de onderlinge afstand minimaal 100 m dient te bedragen;
- voor bestaande gevallen de bestaande maatvoering geldt als die groter is dan genoemd.

Voor de van voor 1992 bestaande of nadien vergunde gevallen en die buiten de kernrandzone liggen kan een uitzondering op deze regel worden gemaakt. Voor één geval is een specifieke aanduiding opgenomen. Dit betreft een perceel van ± 0,7 hectare met ecologische sier- en boomteelt met verspreid staande bebouwing. Dit perceel voldoet in principe aan het hiervoor beschreven provinciaal en gemeentelijk beleid, maar wijkt af van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de schuilgelegenheden. Als het een weiland was geweest met een schuilstal zou het passen, maar nu is er sprake van een moestuinachtige functie. Omdat de functie afwijkt van het beleidsmatig toegestane gebruik en ook niet echt een moestuinfunctie betreft is er een aanduiding opgenomen waarbinnen het gebruik en de bebouwing is gelegaliseerd.

## **4.9 Maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen**

In het plangebied komen verspreid enkele maatschappelijke voorzieningen voor, zoals een regionaal brandweeropleidingscentrum en een scouting. Ook komt er één nutsvoorziening voor met een behoorlijk ruimtebeslag: een bergbezinkbassin met retentiebasin, gelegen ten noorden van de Voorbeeklaan. Hoewel deze zaken functioneel niet direct aan het buitengebied gebonden zijn, dienen de bestaande locaties positief bestemd te worden.

Nieuwe maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen worden door het plan niet mogelijk gemaakt. Overigens dient in dit kader wel opgemerkt te worden dat kleinschalige nutsvoorzieningen vergunningvrij te allen tijde kunnen worden opgericht. Een toets aan het bestemmingsplan is hiervoor niet nodig.

De maatschappelijke voorzieningen hebben logischerwijs de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Middels de aanduidingen 'verenigingsleven' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – brandweeropleidingscentrum' zijn de maatschappelijke voorzieningen op maat bestemd.



Het bergbezinkbassin met retentiebasin heeft conform de SVBP2012 de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' gekregen. Het andere bergbezinkbassin (gesloten) aan de Dijkbeemd wordt met een aanduiding binnen de bestemming Groen geregeld, omdat het om alleen een ondergrondse voorziening gaat.

Voor het bouwen van gebouwen zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de bestaande situatie en vigerende rechten. De toegestane oppervlakte aan bebouwing (bebouwingspercentage) en de maximale hoogten zijn in de meeste gevallen ook op de verbeelding aangeduid. Deze komen overeen met de vigerende regelingen.

## **4.10 Wonen**

### **4.10.1 Verspreid gelegen woningen**

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

#### Standaard woning

In het bestemmingsvlak Wonen zijn de woning, de bijbehorende erfbebouwing (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en het bijbehorende erf opgenomen. Een uitzondering hierop vormt de voor- en in een aantal gevallen de zijtuin, deze heeft de bestemming Tuin gekregen, niet meer overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan buitengebied, maar afgestemd op de achtererfregeling van het Bor.

De bestemmingsvlakken voor Wonen zijn grotendeels toegekend conform het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent ook dat in sommige gevallen niet het gehele kadastrale perceel dat bij een woning behoort in het bestemmingsvlak Wonen of Tuin is opgenomen. Dit omdat de bewuste delen van het kadastrale perceel feitelijk niet behoren tot of niet zijn ingericht als erf of tuin. Hiermee wordt voorkomen dat het gehele (veelal grote) perceel aangewend kan worden als erf/tuin, en zo gebruikt kan worden voor verharding, bijgebouwen, etc. Die delen van de kadastrale kavel die buiten de woonbestemming zijn gesitueerd hebben de bestemming gekregen die in overeenstemming is met de gebiedsbestemming van de omgeving.

#### Villa's en landhuizen

In het geldende bestemmingsplan zijn naast de 'standaard' woning ook een aantal bijzondere woningen aanwezig. Dit betreft villa's en landhuizen. Deze zijn onderverdeeld in de bestemmingen Wonen - Villabebouwing en Wonen - Landgoed 1. In het geldende bestemmingsplan ontbrak in de begripsbepalingen en de regels een duidelijk onderscheid tussen landhuis en villa, waardoor het verschil tussen de beide bestemmingen niet helder is. Ook in de bouwgeschiedenis en de volksmond is het onderscheid tussen beide

woningtypen niet eenduidig. In dit bestemmingsplan is daarin om juridische redenen voorzien.

De bestemming Wonen - Villabebouwing is belegd op de woningen in het voormalig bestemmingsplan Treeswijk en kent specifieke regels ten aanzien van de inhoud van de woning (zie Inhoud) en het behoud van het bosrijke erf. Dit laatste vanwege de ligging in de NNB.

De bestemming Wonen - Landgoed 1 is belegd op de landgoederen Treeswijk en Gagelhof.

De bestemming Wonen - Landgoed 2 was belegd op het pand Dommelseweg 4. Dit betreft een langgevelboerderij die in zijn geheel voor wonen in gebruik is. Uit de retrospectieve toets is gebleken dat er geen aanleiding is deze specificatie aan te houden, omdat er meer van dergelijke panden zijn met de bestemming Wonen en de grotere inhoud onder de bebouwingsmogelijkheid van het bestemmingsplan valt, hetzij direct als bestaande inhoud, hetzij indirect via een afwijkingsbevoegdheid om het gehele pand tot wonen te verbouwen. De relatie die in het verleden is gelegd met de natuurschoonwet-status is niet planologisch relevant.

Bij de retrospectieve toets is gebleken dat er meer woningen zijn die onder de kwalificatie 'villa' vallen dan alleen de woningen in het plangebied van Treeswijk. Deze woningen hebben nu alleen de bestemming Wonen. Het enige verschil is dan de ligging van de tuinen in de NNB. Doordat de dubbelbestemming 'Waarde - NNB' is opgenomen kan de specifieke regeling voor tuin en erf vervallen en daarmee kan de bestemming Wonen - Villabebouwing breder toegepast worden.

In het geval van het landhuis op het landgoed Treeswijk was de bestemming 'Gemengd' toegewezen op basis van het voor 2013 geldende bestemmingsplan voor deze locatie. gezien de historie, (het resterende deel van) de landgoedtuin en de status is ook hier de bestemming Wonen - Landgoed 1 op zijn plaats. Voor de toegelaten functies wordt een speciale regeling opgenomen.

#### **4.10.2 Bouwvlak**

##### Algemeen

Op de woonpercelen is voor het bestaande hoofdgebouw van de woning een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Bij herbouw van de woning dient de woning weer binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Hierdoor zal de situering (grotendeels) behouden blijven. Op plaatsen waar sprake is van aaneengebouwde woningen zijn deze woningen gezamenlijk opgenomen in één bouwvlak. In een bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden op de verbeelding is aangeduid. Dit laatste doet zich voor bij de aangebouwde woningen. Het aangeduide aantal woningen stemt overeen met het aantal bestaande woningen. Splitsing van bestaande woningen in meerdere woningen is niet toegestaan, behoudens bij karakteristieke panden zoals langgevelboerderijen, waarbij de splitsing middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt ten behoeve van het behoud van deze panden.

##### Standaard woning

Bij de toekenning van de bouwvlakken is uitgegaan van de bestaande woning. In het geldende bestemmingsplan was het bouwvlak, in tegenstelling tot hetgeen in de Toelichting stond, strak om de bestaande getrokken. Dat betekent in het algemeen dat de woningen alleen uitgebreid konden worden met een aan- of uitbouw, maar dat het hoofdgebouw alleen met een planherziening kon plaatsvinden. Dit is niet van deze tijd, waarin juist een grotere mate van vrijheid voorgestaan wordt en in strijd met de beleidsuitspraak uit de Toelichting. Daarom zijn alle bouwvlakken verruimt, zodat zonder procedures de hoofdmassa uitgebreid kan worden. Hierbij is rekening gehouden met een minimale afstand naar de zijbestemmingsgrens van 10 meter of zoveel minder dan bestaand.

Het bouwvlak is strak langs de voorgevel van de bestaande woning (hoofdgebouw) gelegd, waardoor het stedenbouwkundig beeld behouden blijft. De bouwvlakken zijn 13 meter diep.

#### Villa's en landhuizen

In het geval van woningen met een groter toegestane inhoud zoals villa's en landhuizen geldt dat het bouwvlak op 10 meter uit de bestemmingsgrens is gelegd. Als de bestemming rechtstreeks aansluit aan de bestemming Verkeer is de bestaande rooilijn maatgevend.

#### **4.10.3 Inhoud**

##### Standaard woning (burger en bedrijf)

Voor hoofdgebouwen geldt dat de inhoud mag worden uitgebreid tot een maximum van 750 m<sup>3</sup>. Indien in de huidige situatie sprake is van een grotere inhoud dan is deze inhoud toegestaan. Deze regeling is voor burgerwoningen ruimer dan die van het geldende bestemmingsplan. Daarin was een uitbreiding van 10% toegestaan tot maximaal 600 m<sup>3</sup> toegestaan. Voor bedrijfswoningen gold onder dezelfde voorwaarden een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. De 10%-norm komt te vervallen.

##### Villa

Voor hoofdgebouwen geldt dat de inhoud minimaal 500 m<sup>3</sup> moet bedragen. Het maximum wordt bepaald door het maximale bebouwingsoppervlak dat in het bouwvlak is aangegeven, in combinatie met de goot- en bouwhoogte.

##### Landhuis

Voor het landhuis geldt dat de inhoud minimaal 1.500 m<sup>3</sup> moet bedragen. Er geldt in beginsel geen maximum, tenzij er redenen zijn die op te nemen, zoals in geval van een nieuw landgoed, waarbij de inhoud is gekoppeld aan de te realiseren natuuropgave of als het landschap daarom vraagt.

Voor de toegestane, bijbehorende dienstwoningen geldt een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>, omdat die gelijk geschakeld worden met bedrijfswoningen.

##### Oppervlak

Bij villa's is per bouwvlak een maximale bebouwde oppervlakte aangegeven (inclusief bijgebouwen). De oppervlakte is per bouwvlak verschillend.

#### **4.10.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

##### Standaard woning

Bij alle burgerwoningen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale maatvoering daarvan is 30% van de oppervlakte van de gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

##### Villa

Bij villa's geldt geen regeling voor aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Deze maken onderdeel uit van het hoofdgebouw. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

##### Landhuis

Bij landhuizen geldt geen regeling voor aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Deze maken onderdeel uit van het hoofdgebouw. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximum van 250 m<sup>2</sup>.

##### Locatie

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

##### **Mantelzorg**

Vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief bestaat er de behoefte om mantelzorg te kunnen bieden aan bijvoorbeeld familieleden. Nu de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) hierin voorziet is een specifieke regeling niet meer noodzakelijk.

##### **Woningsplitsing**

Woningsplitsing kan alleen plaatsvinden indien de splitsing betrekking heeft op een voormalige boerderij of andere bebouwing met een woonfunctie en met cultuurhistorische waarden. De splitsing moet mede gericht zijn op het behoud of herstel van die bebouwing. Er mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst, waarbij de nieuw te realiseren woning na splitsing een inhoud van minimaal 250 m<sup>3</sup> dienen te hebben. Voorts mag de splitsing geen afbreuk doen aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden en dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Ook mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende functies.

De splitsing wordt in beginsel niet toegepast bij bedrijfswoningen, omdat dan een tweede bedrijfswoning gaat ontstaan en dat is niet de bedoeling. Binnen een bedrijfsvoering

wordt er vanuit gegaan dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zinvol geëxploiteerd en onderhouden kan worden.

### **Beroep of bedrijf aan huis**

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. In het plan is daarvoor dezelfde regeling opgenomen als in de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen Aalst en Waalre. Een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan na een afwijking via een omgevingsvergunning. Uitsluitend niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Een niet-publieksaantrekkende activiteit (weinig verkeersaantrekkende werking, geen parkeerdruk, geen afbreuk aan het woonkarakter) kan doorgaans namelijk zonder problemen in en woning plaatsvinden. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie gehandhaafd moet blijven en maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouw hiervoor mag worden gebruikt met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Er mag geen beroep of bedrijf plaatsvinden dat vergunning- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer of een AMvB op grond van deze wet, tenzij voldoende vaststaat dat de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zullen oproepen. Horeca en detailhandel zijn niet mogelijk. Uitsluitend activiteiten die in de regel niet in winkelpanden worden uitgeoefend (zoals een kappersbedrijf) zijn toegestaan. Voorts mag het beroep of bedrijf alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het hoofdgebouw.

## **4.11 Nevenactiviteiten**

Het geldende bestemmingsplan kent als nevenactiviteiten alleen opslag in vrijkomende bebouwing, detailhandel van eigen geteelde producten en pensionstalling en een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalig kamperen met 10 standplaatsen. Dit geldt alleen bij agrarische bedrijven.

Het is wenselijk dat er meer ruimte komt voor nevenactiviteiten en bij meer bestemmingen. In dit bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor:

1. Bed&breakfast-verhuur van max.2 kamers in huis aan derden ter recreatieve overnachting (bij recht mogelijk) en eventueel via verbouw in een bestaand bijgebouw tot slaap-/ toiletruimte (max.2 x 12 m<sup>2</sup>) en ten koste van de bijgebouwruijnte (afwijkingsbevoegdheid).
2. Boerderijkamerverhuur, zijnde zelfstandige kleine recreatieverblijven in bestaande (voormalige agrarische)bebouwing (max.100 m<sup>2</sup> en 3 eenheden).
3. Kinderopvang (maatwerk per locatie).
4. Dagbesteding, zijnde het bieden van werkgelegenheid voor zorgvragers op een bedrijf (bij recht mogelijk)
5. Zorgboerderij, zijnde het bieden van dagbesteding en slaapgelegenheid voor zorgvragers op een agrarisch bedrijf (afwijkingsbevoegdheid).
6. Ondersteunende horeca bv. RUST-punten (bij recht mogelijk).
7. Detailhandel: verkoop van eigen geproduceerde producten in een specifiek daarvoor ingerichte ruimte (afwijkingsbevoegdheid, max.100 m<sup>2</sup>).
8. Kleinschalig kamperen (randvoorwaarden: zie [toelichting paragraaf 4.7](#)) (afwijkingsbevoegdheid).

De nevenactiviteiten 1 t/m 8 worden mogelijk gemaakt bij de agrarische bestemmingen.

De nevenactiviteit 1 wordt ook mogelijk gemaakt bij Wonen.

De nevenactiviteit 2 wordt ook mogelijk gemaakt via de vervolgfunctie.

De nevenactiviteit 3 wordt ook mogelijk gemaakt bij Wonen en Maatschappelijk 'Verenigingsleven'.

De nevenactiviteit 4 wordt ook mogelijk gemaakt bij Bedrijf, Horeca en Recreatie.

Afhankelijk van de bestemming en de functie wordt een nevenactiviteit bij recht, bij afwijking of bij wijziging mogelijk gemaakt (aangegeven achter nevenactiviteit).

## **4.12 Infrastructuur**

### **4.12.1 Wegen**

De wegen en bijbehorende bermstroken (inclusief bermsloten) alsmede de parkeervoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Er is geen onderscheid gemaakt naar verschillende wegcategorieën. Binnen de bestemmingsgrenzen is de aanleg van rijstroken, fietspaden, bermen,

parkeervoorzieningen, verlichting, verkeerstekens en andere voorzieningen zonder meer mogelijk. Dit impliceert de nodige flexibiliteit bij de inrichting van de bestemming. Wel zijn er bepalingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen zoals maximale bouwhoogten.

In het buitengebied komen ook een aantal onverharde wegen voor, zoals zandpaden, die een openbaar karakter hebben. Ook zijn er particuliere, al dan niet verharde wegen aanwezig. Deze zijn niet opgenomen in de bestemming 'Verkeer', maar in de gebiedsbestemming waarin zij vallen. Veelal betreft dit een agrarische bestemming. Daarom is in deze bestemmingen expliciet bepaald dat deze gronden mede bestemd zijn voor bestaande onverharde en verharde wegen. Bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van deze onverharde wegen vindt plaats via deze bestemmingen. Het verharderen van wegen is in deze bestemmingen namelijk vergunningplichtig. Hiervoor is dus een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden benodigd. In het buitengebied zijn ook landbouwwegen en wegen voor het bosbeheer of beheer van natuurgebieden aanwezig. Deze wegen worden gezien als bij de bestemming behorende voorzieningen, en zijn op die wijze positief bestemd. Indien men deze wegen wil verharderen geldt hiervoor eveneens een vergunningplicht.

### **4.12.2 Fietspad**

Binnen het bestemmingsplan ligt het fietspad over de oude spoorbaan, waarvoor een aparte planologische procedure is doorlopen. De bestemming 'Verkeer - Fietspad' en de daarbij bijbehorende aanduidingen en regels zijn overgenomen, maar voorzover wenselijk in lijn gebracht met gelijklopende regels in dit bestemmingsplan.

Overbodige regels, zoals het verbod op het scheuren van grasland, zijn niet overgenomen.

### 4.12.3 Leidingen

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

## 4.13 Gebiedsbestemmingen

De gebiedsbestemmingen, dat wil zeggen de bestemmingen die de grootste oppervlakte beslaan in het plangebied en daarmee het belangrijkste zijn, betreffen de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Natuur, Bos en Water. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur' niet opgenomen. Deze is opgegaan in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De differentiatie wordt nu gemaakt door het opnemen van (meer) dubbelbestemmingen 'Waarde'.

De toekenning van de gebiedsbestemmingen is (op het globale niveau) gebaseerd op de gebiedsindeling van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Hierin is het landelijk gebied in de provincie onderverdeeld in Agrarisch gebied, de Groen Blauwe Mantel en het Natuurnetwerk Brabant. De doorvertaling van deze provinciale gebiedsindeling in gebiedsbestemmingen in de onderstaande tabel weergegeven.

Gebiedstype Verordening ruimte 2014	Vertaling in gebiedsbestemming
Agrarisch gebied	Agrarisch
Groenblauwe mantel	Agrarisch met waarden
Natuurnetwerk Brabant (NNB)	<p>Agrarisch met waarden met de dubbelbestemming 'Waarde – NNB', indien sprake is van bestaand agrarisch gebruik.</p> <p>Dit betreft ook percelen met bestaand agrarisch gebruik en die nu bestemd zijn tot 'Bos' of 'Natuur' en waarvan het niet te verwachten is dat ze binnen de planperiode omgevormd zullen worden naar het beoogde doel.</p> <p>Voor percelen waar de inrichting met "ondernemende NNB" zal worden gerealiseerd wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur' toegekend. Er zijn nog een concrete percelen aangewezen.</p>

Idem	Bos, indien sprake is van bestaand productiebos
Idem	Natuur, indien sprake is van bestaande natuur in welke vorm dan ook, niet zijnde gebieden met een beheersovereenkomst en productiebos. Bos natuurdoelstelling in de als zodanig met een dubbelbestemming begrensde beekdalen vallen ook onder 'Natuur'.
	Water, indien sprake is van bestaand oppervlaktewater
Attentiegebied NNB	Dubbelbestemming 'Waarde-Hydrologie'

Figuur 19: Vertaling gebiedsindeling Verordening ruimte 2014 in bestemmingsplan.

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

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

#### **4.13.1 Agrarisch**

De gronden die behoren tot het gebied dat in de Verordening ruimte 2014 is aangewezen als Gemengd landelijk gebied en die in gebruik zijn ten behoeve van de agrarische productie en/of voor hobbymatig agrarisch gebruik, zoals paardenweiden, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie.

In deze gebieden krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich verder te ontwikkelen.

In dit gebied zijn ook wel kwaliteiten aanwezig, zoals openheid en cultuurhistorie. De landbouw en deze kwaliteiten dienen niet als gescheiden elementen te worden gezien, maar kunnen elkaar versterken. Grote delen van het landschap zijn immers ook gevormd door de mens en het landbouwkundig gebruik. Deze kwaliteiten dienen in stand te worden gehouden en moeten verder ontwikkeld kunnen worden. Daarom zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemmingen (zie daarvoor verder [toelichting paragraaf 4.14](#)).

#### **4.13.2 Agrarisch met waarden (- Natuur)**

Alle gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik en die volgens de Verordening ruimte 2014 zijn aangewezen als Groenblauwe mantel of Natuurnetwerk Brabant, zijn bestemd als Agrarisch met waarden, al dan niet van een bijbehorende dubbelbestemming.

#### **4.13.3 Groenblauwe mantel**

Het gebied binnen de Groenblauwe mantel heeft volgens het provinciaal beleid belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden die grenzen aan de



NNB en de belangrijke waterstructuren, en die bijdragen aan de bescherming van de waarden van die gebieden. In het plangebied behoort een aanzienlijk deel tot de groenblauwe mantel. Dit betreft met name gebieden die rondom en in binnen de NNB liggen.

In de Verordening ruimte 2014 is aangegeven dat de feitelijke uitwerking en concretisering van de grenzen van de groenblauwe mantel plaatsvindt in het gemeentelijk bestemmingsplan. De gemeente kan dus op basis van lokale inzichten de grenzen van de groenblauwe mantel (binnen bepaalde marges) zelf nader uitwerken of concretiseren. In het onderhavige bestemmingsplan is dit gedaan. Dit heeft ertoe geleid dat de groenblauwe mantel in het bestemmingsplan tot op perceelsniveau is begrensd (op basis van de globale begrenzing die in de Verordening is aangegeven), zodat er sprake is van logische grenzen die juridisch (kadastrale percelen) als ook in het veld herkenbaar zijn.

#### **4.13.4 Natuurnetwerk Brabant**

Gronden die op dit moment een agrarische functie hebben en die in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2013 op basis van het NNB zijn bestemd als Agrarisch met waarden – Natuur worden in dit plan ook bestemd tot Agrarisch met waarden. De specificatie 'Natuur' komt te vervallen. Het onderscheid van deze specificatie komt terug in de dubbelbestemming 'Waarde - NNB'.

In het plangebied betreft dit hoofdzakelijk percelen die zijn gelegen langs de beken de Dommel en de Tongelreep of die grenzen aan bos- en natuurgebieden.

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

De ZLTO is samen met de provincie bezig de 'Ondernemende NNB' vorm te geven. Dit betekent dat de doelstelling van de NNB (zolang die doelstelling in lijn ligt met een zeker agrarisch gebruik) gerealiseerd wordt door een agrariër binnen zijn bedrijfsvoering. Daarbij wordt als voorbeeld het huidige beheersovereenkomststelsel genomen, maar dan niet voor een periode van 6 jaar, maar eeuwigdurend. Om deze vorm van realisatie van de NNB mogelijk te maken is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur' behouden en is binnen ook hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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

uitvoeren van werken en werkzaamheden gewaarborgd worden, hetzij in de enkel bestemming, hetzij in de dubbelbestemming.

Het voorgaande betekent dat gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet alleen bestemd zijn voor grondgebonden agrarisch gebruik, maar via de dubbelbestemmingen ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en het watersysteem.

Evenals in de bestemming 'Agrarisch' komt ook in de bestemming 'Agrarisch met waarden' extensief recreatief medegebruik voor. Daarom zijn ook deze gronden mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik.

#### **4.13.5 Bos**

De bestemming 'Bos' is toegekend aan bestaande bosgebieden en in eerste instantie productiebos betreffen.

Dit zijn gebieden die in de Verordening ruimte 2014 zijn aangewezen als NNB, maar ook bosgebieden die buiten de NNB zijn gelegen. Het gaat hier bijvoorbeeld om het grote bosgebied ten zuiden van de kernen Aalst en Waalre, het bos ten zuiden van Aalst langs de A2 en een aantal kleinere verspreid gelegen boscomplexen.

Het beleid in gebieden met de bestemming 'Bos' is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende bos, maar de functie is in eerste instantie houtproductie. Natuurwaarden zijn daar een afgeleide van. Het beleid is mede gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn daarom hoofdzakelijk voor deze twee doeleinden bestemd. Voorts is extensief recreatief medegebruik op deze gronden mogelijk. De natuur- en landschapswaarden worden ook in de bestemming 'Bos' beschermd door gebruiksverboden en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

#### **4.13.6 Natuur**

Gebieden die in de Verordening ruimte 2014 zijn aangewezen als NNB en op die op dit moment al de functie van natuurgebied hebben, zijn bestemd als 'Natuur'. Deze bossen hebben dus geen functie voor houtproductie, zoals in de vorige paragraaf beschreven. Het gaat hier bijvoorbeeld om gebieden als De Hogt, De Heuvelsche Putten, De Elshouters en gebieden rondom de vennen die in de bosgebieden liggen.

In eerste instantie betreft het bestaande bossen, heidevelden, vennen en andere natuurdoeltypen.

In tweede instantie betreft het ook gronden waar de natuur nog niet gerealiseerd is, maar de eigenaar dat wel als doelstelling heeft.

Het betreft geen gronden met een beheersovereenkomst, omdat dat geen permanente natuur is, maar tijdelijk en afhankelijk van overheidssubsidies. Als de subsidie vervalt, verdwijnt ook de natuur.

Het onderscheid tussen de bossen met de bestemming 'Bos' en 'Natuur' is gelegen in de houtproductie. Bij 'Bos' is dat de hoofdfunctie en bij 'Natuur' is dat een nevenfunctie om de natuurwaarden in stand te houden.

Bovenstaande is planologisch zodanig vertaald dat de bossen voorzover deze gelegen zijn binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beekdal' belegd zijn met de bestemming 'Natuur'.

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

#### **4.13.7 Water**

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

In gebieden met de bestemming 'Water' is het beleid gericht op het behoud van het oppervlaktewater en daarmee het behoud van de functie die dit water vervult. Hiertoe zijn deze gronden dan ook bestemd. Omdat in de bestemming 'Water' ook gronden vallen die ingevolge de Verordening ruimte 2014 zijn bestempeld tot NNB, zijn gronden met de bestemming 'Water' tevens bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke waarden.

Waterbergingsgebieden vallen buiten deze bestemming en kennen een eigen dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'.

### **4.14 Dubbelbestemmingen**

In afwijking van het geldende bestemmingsplan is gekozen voor het beleggen van dubbelbestemmingen op de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden in plaats van zone-aanduidingen. Dit is meer in overeenstemming met de SVBP2102 ten aanzien van dubbelbestemmingen.

Citaat uit de SVBP2012:

*"Er is sprake van een dubbelbestemming indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de planregels wordt de verhouding tussen de functies van beide bestemmingen aangegeven. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze een willekeurig gebied ten opzicht van bestemmingen beslaan;*

*soms meerdere bestemmingen deels of geheel overlappend, soms binnen een bestemming.*”

De dubbelbestemmingen zijn binnen de SVBP2012 onderverdeeld in drie hoofdgroepen: Leiding, Waarde en Waterstaat. Alle drie de hoofdgroepen komen binnen het plangebied voor.

Er komen drie typen leidingen voor, één waterstaatsfunctie en acht verschillende waarden, Deze worden hierna stuk voor stuk behandeld.

#### **4.14.1 Waarde - Hydrologie**

De dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' is toegekend aan de 'Attentiegebieden NNB' zoals die is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Hierbij gaat het om een groot deel van het buitengebied. De attentiegebieden omvatten zowel de NNB (natte natuurparels) als een zone daaromheen.

Natte natuurparels zijn volgens de Verordening ruimte 2014 waterafhankelijke delen van de NNB, die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het provinciaal beleid erop gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen.

Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van natte natuurparels verslechterd, wordt een beschermingsbeleid gevoerd, waarbij uitgegaan wordt van een hydrologisch standstill. Voor activiteiten niet gericht zijn op het beheer van het peil van het oppervlakte- of grondwater zoals dat in dit gebied beoogd is, acht de provincie bescherming middels regelgeving in het ruimtelijk spoor noodzakelijk.

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

#### **4.14.2 Leiding - Gas**

Ten zuiden van de kernen Waalre en Aalst doorkruisen naast elkaar liggende gasleidingen van de Gasunie het gebied van oost naar west. Nabij de Heikantstraat gaat één leiding in een westelijke richting verder en één in zuidelijke richting. Deze leidingen kennen een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

#### **4.14.3 Leiding - Hoogspanning**

Er loopt binnen het plangebied bovengronds een hoogspanningsleiding (150 Kv-Leiding). De bijbehorende beschermingszone is de beschermingszone 50 meter breed (2x 25). Deze zone is in overeenstemming met de veiligheidszone die door de leidingbeheerder wordt vereist voor een 150 Kv-leiding.

#### **4.14.4 Leiding - Riool**

Ter bescherming van de veiligheid rondom rioolwatertransportleidingen geldt een beschermingszone van 15 m. Dat wil zeggen 7,5 m ter weerszijde van het midden van de leiding. In deze strook geldt een aantal belemmeringen ten aanzien van onder andere bebouwingen en opstallen, het opslaan van materialen, diep wortelende beplanting/bomen en het uitvoeren van graafwerkzaamheden.

Deze leiding kent een zijtak die uit Waalre komt, maar die is van een lagere orde en kent een smallere beschermingszone.

#### **4.14.5 Waarde - Archeologie**

De archeologische waarden die in het plangebied voorkomen zijn in het geldende bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Na vaststelling van dit plan is het archeologische beleid vastgesteld. Daarin is een differentiatie in de mate van bescherming aangebracht.

Er zijn 7 categorieën aangebracht die variëren van categorie 1: 'Beschermd archeologisch monumenten' tot categorie 7: 'Gebied zonder archeologische verwachtingswaarde'.

Alleen de categorieën 2 t/m 5 worden in het bestemmingsplan als dubbelbestemming met bijbehorende regels opgenomen.

Categorie 1 kent een wettelijke bescherming en behoeft geen extra planologische bescherming en categorie 6 geldt voor dermate grote ingrepen dat daar een herziening van het bestemmingsplan voor nodig is. Het opnemen van die categorie is dus niet planologische relevant.

Voor een verdere toelichting op het aspect archeologie in relatie tot dit bestemmingsplan wordt verwezen naar [toelichting paragraaf 5.10](#).

#### **4.14.6 Waarde - Beekdal**

Het plangebied kent twee beekdalen, dat van de Dommel en van de Tongelreep. Het beekdal van de Dommel is provinciaal apart aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol gebied, dat van de Tongelreep niet. Dat laatste maakt gedeeltelijk onderdeel uit van de Akkercomplex Achtereind. Het overige deel van het beekdal kent geen cultuurhistorische waardering. Dit is op zich vreemd, omdat net buiten het cultuurhistorische vlak Akkercomplex Achtereind percelen liggen die onlosmakelijk deel uitmaken van het beekdal van de Tongelreep evenals het beekdal ten noorden van de Koningin Wilhelminalaan.

##### *Beekdal van de Dommel*

Het Dommeldal bestaat uit een afwisseling van graslandpercelen (beemden) en bossen. De beemden (oude hooi- en weilanden) zijn overwegend kleine smalle percelen haaks op de beek. Veel percelen hebben perceelrandbegroeiing in de vorm van elzensingels. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250-1500, toen grote delen van de beekdalen werden verdeeld. In het beekdal zijn veel, deels doodlopende, landpaden. Nabij de Loondermolenbrug lagen vroeger het kasteel van de heren van Waalre en de

Loondermolen. Het kasteel is grotendeels afgebroken in 1667, een gedeelte van de gracht is nog aanwezig.

Verder stroomafwaarts ligt nog de Volmolen (recentelijk herbouwd op oude funderingen en in gebruik als waterkrachtcentrale,). In het noordelijke deel van het beekdal bevinden zich de Heuvelsche Putten, de oude turfputten van het buurtschap Heuvel. Hoewel het gebied nooit is herverkaveld en de Dommel nog over een groot deel van het traject vrij meandert, is de percelering na 1950 deels gewijzigd, waarbij de percelen werden vergroot. Delen van het beekdal zijn thans bedekt met aaneengesloten bos. Voor een deel bestaat dit bos uit doorgeschoten) hakhout. Bij Dommelen ligt Agnetendaal, een voormalig kloosterterrein, met monumentale gebouwen en bomen. Daarnaast staat er bij Dommelen de Dommelse Molen, een dubbele onderslag korenmolen (17e eeuw en jonger, molenaarshuis uit 1843). In het beekdal verder de Venbergsche Molen (ca.1900, vermeld in 1227). De enige oversteekplaatsen in 1840 waren de brug of voorde ten zuiden van Achterste Brug (in België), de voorde tussen Schaft en Borkel (in 1900 lag hier de Schaftsche Brug) en de brug bij de Venbergse Molen. Het Dommeldal kent een samenhang met het akkercomplex Loonse Akkers, de oude dorpskern van Dommelen, de woeste gronden van De Malpie, de buurtschappen Schaft en Achterste brug en de jonge ontginning De Plateaux.

#### *Beekdal van de Tongelreep*

De Tongelreep is een zijriviertje van de Dommel, dat in België ontspringt bij Neerpelt (aldaar nog Warmbeek geheten), en via Valkenswaard en Aalst in Eindhoven bij de Dommel samenkomt. De Tongelreep stroomt onder meer langs de Achelse Kluis, het Leenderbos, de Valkenhorst met de visvijvers, en de Genneper Parken.

Hoewel al sinds de middeleeuwen wijzigingen aan de bedding van de Tongelreep werden uitgevoerd, en in 1890 het deel ten westen van het huidige Leenderbos werd gekanaliseerd ten behoeve van de aanleg van visvijvers, terwijl het deel ten zuiden daarvan werd gekanaliseerd door de monniken van de Abdij van Achel, is de Tongelreep een relatief natuurlijk, landschappelijk aantrekkelijk en helder riviertje gebleven.

Langs de rivier lagen vroeger bosjes en beemden, graslanden die met elzensingels waren omgeven. Vermoedelijk waren hier ook vloeisystemen aangelegd, gezien de veldnaam Landschut (vroeger Langschut).

De beekloop van de Tongelreep heeft een ruim en bochtig verloop, maar wordt bij Aalst opvallend smal. Pas vanaf de 19e eeuw hebben grote ingrepen in het beekdal plaatsgevonden. In 1890 werd een groot deel van de bovenloop van de beek gekanaliseerd onder meer voor de aanleg van visvijvers. In het beekdal overheersen bossen met houtwallen en beplanting die bestaat o.a. uit zomereik, zwarte els, es, populier, wilde lijsterbes, vogelkers, hulst en zwarte bes.

De in [toelichting paragraaf 4.14.7](#) over het Akkercomplex Achtereind genoemde Voorste Voorde was een doorwaadbare plaats in de Tongelreep waarnaar de Vorstervoortsche Hoef is vernoemd. Later is daar een brug aangelegd die nog later weer is verdwenen. Het voorvoegsel Voorste impliceert dat er ook een Achterste Voorde moet zijn geweest, maar daar is geen andere informatie over gevonden dan dat er ook een boerderij is geweest met de naam Achtervoortsche Hoef.

De naam Tongelreep is afgeleid van tonge en reep. Tonge staat voor zandrug in een hoogveengebied terwijl reep staat voor strook land. Wanneer we naar het stroomgebied van de Tongelreep kijken zien we dat deze grenst aan een aantal hoger gelegen zandheuvels zoals de Stepkesberg en Wolfsberg. De naam Tongelreep moet ontstaan zijn in een gebied waar deze bergen zichtbaar waren. Het is dus aannemelijk dat deze voor het eerst gebruikt is op de Zeelberg, nu een buurtschap van de gemeente Valkenswaard. In vroeger tijd was het gebied ten zuiden van de Zeelberg zeer onherbergzaam. Het is daarom aannemelijk dat men toen niet op de hoogte was van het feit dat de Tongelreep tot diep in België haar oorsprong vond en dit verklaart waarom de Tongelreep daar Warmbeek genoemd wordt.

#### **4.14.7 Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex**

##### *Akkercomplex Achtereind*

Achtereind is een buurtschap ten zuiden van Aalst, gelegen op de oostelijke oever van de Tongelreep, bestaande uit landbouwgronden en bosjes. Iets verder bij de Tongelreep vandaan liggen twee akkercomplexen, ten noorden en ten zuiden van de buurtschap. In Achtereind staan nog enkele oude (langgevel) boerderijen.

De naam Achtereind komen we voor het eerst tegen in de vijftiende eeuw. In de archieven van kasteel Heeze wordt in 1440 melding gemaakt van de Voirstevoirdt in Achtereind. Deze voorste voorde gaf zijn naam aan de Vorstervoortsche hoeve. Bij de Vorstervoerste Hoef, aan de oevers van de Tongelreep, zijn stenen gevonden van een watermolen. Het gebied kent een samenhang met het beekdal van de Tongelreep.

Een nadere opdeling van het Akkercomplex Achtereind is al beschreven in [toelichting paragraaf 4.3](#).

##### *Akkercomplex Loonse akkers*

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

#### **4.14.8 Waarde - Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon**

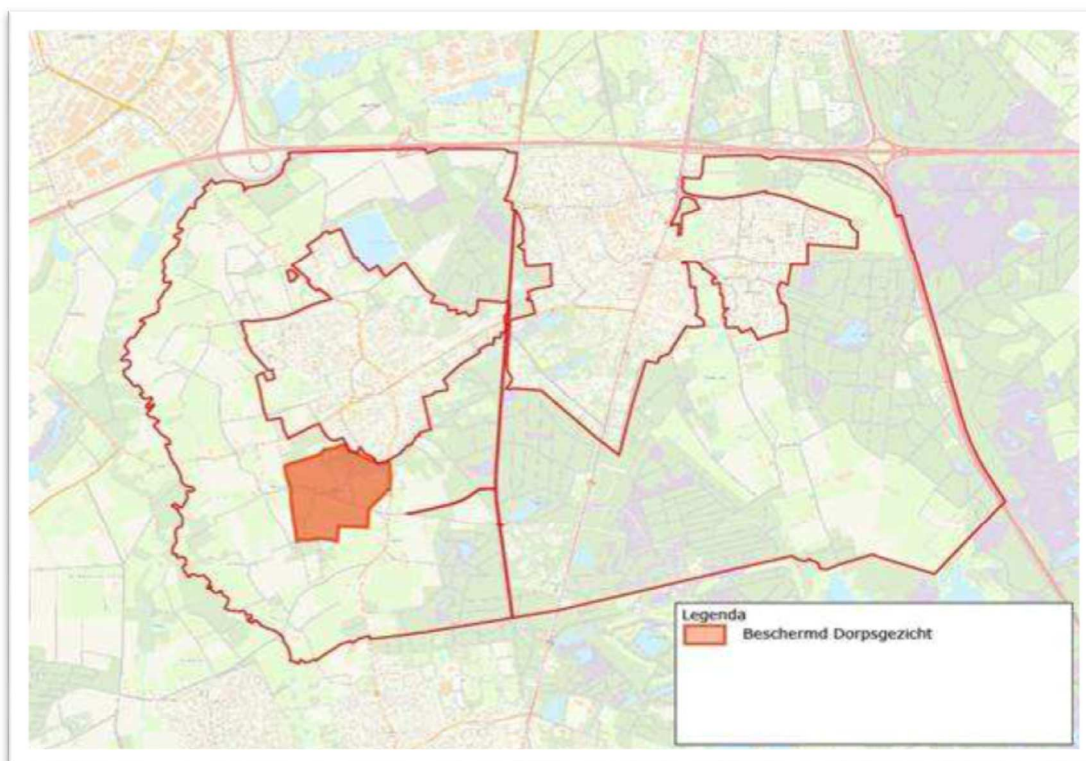
Een bijzonder element in het plangebied wordt gevormd door het beschermd dorpsgezicht Loon. Het buurtschap 'Loon' is sinds 1971 een beschermd dorpsgezicht met Kempische boerderijen van het langgeveltype rondom een driehoekige 'plaetse'. Het dorpsgezicht laat zien hoe in het midden van de 18e en begin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

##### *Beschrijving beschermd dorpsgezicht*

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

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

verschijnsel bewaard', doch tevens vormen deze bossen als het ware een natuurlijke afsluiting van het beschermde gebied.



Figuur 20: De ligging van het beschermd dorpsgezicht Loon



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

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

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

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

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

*In het te maken bestemmingsplan met beschermende maatregelen zal derhalve tot uiting moeten worden gebracht, dat de bovenomschreven karakteristiek bewaard blijft. Teneinde deze veilig te stellen zal, zowel in het plan als in de daarbij behorende voorschriften tot uiting dienen te komen, dat de hoogte en afmeting van de bebouwing; de kapvormen en de gevelindeling, alsmede de erfafscheidingen en de toe te passen materialen en kleuren zoveel mogelijk gelijk of gelijkwaardig zullen zijn aan de huidige toestand".*

#### *Bescherming beschermd dorpsgezicht*

De bescherming van het beschermd dorpsgezicht van Loon krijgt op dezelfde wijze gestalte als in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1997 en 2013. Voor het beschermd

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

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

In het bestemmingsplan Buitengebied Waalre (2013) stond in de regels de volgende bepaling opgenomen:

*Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [artikel 28 lid 3.1](#) hoort zij de begeleidingscommissie Loon. Deze commissie adviseert binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek om omgevingsvergunning. Het advies wordt geacht positief te zijn indien binnen de genoemde termijn geen schriftelijk advies is uitgebracht door de commissie.*

Gezien de rijksbeschermd status van het dorpsgezicht Loon is de laatste regel strijdig met het rijksbeleid. De adviestermin is niet in overeenstemming met de wettelijke termijn van 8 weken die de gemeente in acht moet nemen om op een verzoek te reageren, daarom is de termijn van 4 weken verhoogd naar 8. Ook de regel dat het advies positief is als niet tijdig gereageerd wordt is in strijd met de rijksbescherming, daarom is 'positief' gewijzigd in 'negatief'.

#### **4.14.9 Waarde - NNB**

De dubbelbestemming 'Waarde – NNB' is toegekend aan gebieden die in de Verordening ruimte 2014' concreet begrensd zijn, waaronder ook gebieden die niet de bestemming 'Natuur', 'Bos' of 'Water' hebben.

Dit betreft feitelijk twee verschillende grondgebruiken:

1. Agrarisch (ook hobbymatig) gebruikte en als NNB begrensde percelen, maar die de natuurfunctie nog niet hebben;
2. Als NNB begrensde tuinen en erven binnen het voormalig plangebied Treeswijk en andere incidentele locaties.

Op de betreffende percelen wordt de passende gebiedsbestemming toegekend, met toevoeging van de dubbelbestemming 'Waarde - NNB' om de waarden te beschermen.

Binnen de bestemmingen 'Natuur', 'Bos' en 'Water' worden de waarden voldoende beschermd.

#### **4.14.10 Waarde - Openheid**

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

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn er grote verschillen te constateren. Op basis van een nadere beschouwing van de oorspronkelijke karakterisering/toekenning in het bestemmingsplan uit 1997, het huidige landschap en het nieuwe beleid in de Structuurvisie is een aanpassing van de gebieden noodzakelijk. Daarvoor zijn de volgende redenen:

- Er zijn meer en meer open gebieden dan er nu aangegeven zijn, omdat de openheid is opgenomen in de cultuurhistorische vlakken.
- Niet alle gebieden zijn meer aan te merken als 'open' in vergelijking met de daadwerkelijke situatie en belevingswaarde.
- Er zijn ontwikkelingen gaande en gewenst die strijdig zijn met de aangegeven openheid, maar die prioriteit genieten.

De bepaling van de waarde van openheid is afhankelijk van het moment van beoordeling. Gebieden die nu open zijn, waren rond 1900 gesloten en andersom.

Als eerste is de Structuurvisie Waalre, die de belevingswaarden en toekomstvisie op basis van dit moment heeft vastgelegd, bepalend voor het toekennen van de bescherming van de openheid. De gebieden die daarin als "Open agrarisch gebied" zijn aangegeven worden met de dubbelbestemming 'Waarde - Openheid' aangeduid.

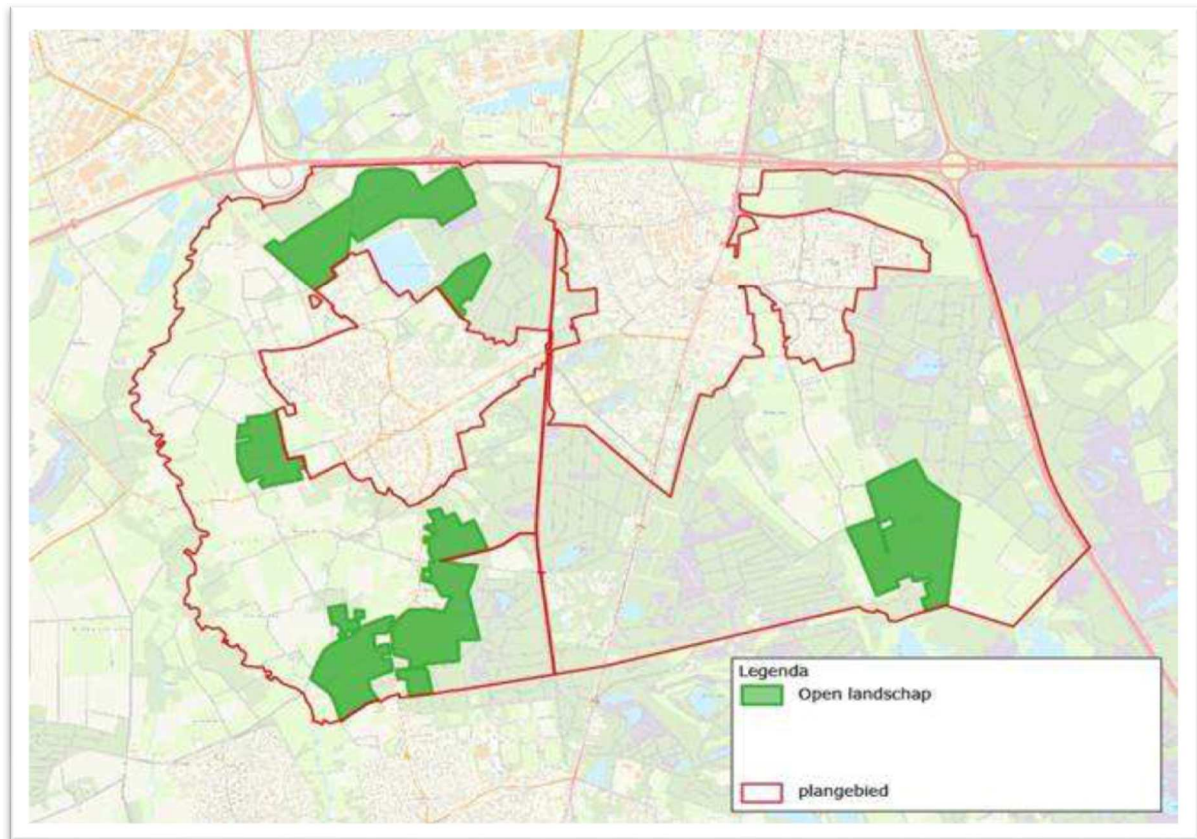
Als tweede is de daadwerkelijke beleving een basis voor de begrenzing. Binnen de akkercomplexen Achtereind en Loonse Akkers was ook de openheid van het landschap beschermd, maar niet concreet begrensd. Omdat in het kader van de beeldvorming het wenselijk is de openheid in zijn totaliteit in beeld te krijgen is die bescherming overgenomen in de vergroting van de aanduiding.

Op de gebieden aan de Heikantstraat die in de Gebiedsvisie Westrand Waalre als "boskamers" zijn aangegeven wordt de openheid niet meer beschermd. Die "openheid" is vanaf de referentiekaders (paden en wegen) nauwelijks beleefbaar en daar worden in diezelfde Structuurvisie ontwikkelingen voorgestaan die de (voor zover al bestaande) openheid geheel of gedeeltelijk aantasten.

In aanvulling op het voorgaande en in afwijking van het beleid wordt het gebied dat gericht is op natuurontwikkeling in het Achtereind ook bestemd tot 'Waarde - Openheid', omdat het voor wat betreft de belevingswaarde gelijk is aan de rest van het Achtereind dat wel als "open landschap" of als akkercomplex (met waarde openheid) was

gekwalificeerd. Dit past ook binnen het beoogde natuurbeheer van diverse soorten graslanden.

Ook van het gebied van Waalre Noord waar de gebiedsvisie voor is gemaakt wordt de kwalificatie "open landschap" weggehaald. In de Gebiedsvisie Waalre Noord is de huidige openheid niet leidend is geweest voor de visie, maar het historische karakter van de wegenstructuur met begeleidende beplanting.



*Figuur 21: Open landschappen*

#### **4.14.11 Waterstaat - Waterberging**

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

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' is gegeven aan de regionale waterbergingsgebieden die zijn aangeduid in de Verordening ruimte 2014. Dit betreft in Waalre gebieden langs de Dommel en de Tongelreep. De regionale waterbergingsgebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen, zoals beken, tegen te gaan. Voor de begrenzing van deze gebieden is in de Verordening aangesloten bij de reconstructieplannen en het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Regionale waterbergingsgebieden bestaan

uit drie soorten gebieden: gebieden die van oudsher al regelmatig inunderen (natuurlijke overstromingsgebieden), gebieden die in de afgelopen periode door de waterschappen concreet zijn ingericht voor waterberging en gebieden die gedurende de planperiode van de waterbeheerplannen van de waterschappen (2010-2015) concreet ingericht zullen worden.

#### **4.14.12 Geringe afwijkingen**

De in dit bestemmingsplan belegde zones wijken in beperkte mate af van de provinciale kaarten en het geldende bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn gebaseerd op tekentechnische aspecten, omdat de zone ook belegd is op de bestemming 'Water' en soms zelfs slechts tot in het midden van het water. In overleg met het waterschap De Dommel is een nieuwe begrenzing vastgesteld op basis van de provinciale kaart, de belegde bestemming 'Water', de kadastrale grenzen en in het terrein herkenbare structuren. Het waterschap zal de wijzigingen te zijner tijd verwerken in de kaarten die bepalend zijn voor de Verordening ruimte 2014.

### **4.15 Gebiedsaanduidingen en zonerings**

Naast de gebiedsbestemmingen en dubbelbestemmingen zijn in het plangebied twee gebiedsaanduidingen aanwezig die direct hun oorsprong vinden in de Verordening ruimte 2014. Dit zijn de gebiedsaanduidingen 'Beperking veehouderij' en 'Zoekzone - water'.

#### **4.15.1 Agrarische zonerings**

In juli 2014 is de Reconstructiewet vervallen waarin het landelijk gebied is ingedeeld in 'Extensieveringsgebied', 'Verwevingsgebied' en 'Landbouwontwikkelingsgebied', waarvan de eerste twee als aanduiding op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan voorkomen.

Nu de Reconstructiewet is komen te vervallen kent de Verordening ruimte 2014 de onderverdeling uit die wet niet meer, maar kent het landelijk gebied volgens het provinciaal beleid alleen nog maar Gemengd landelijk gebied en Accentgebied agrarische ontwikkeling. Voor Waalre geldt alleen nog maar Gemengd landelijk gebied met daar overheen een zone 'Aanduiding - Beperking veehouderij'.

##### **4.15.1.1 Beperking veehouderij**

De aanduiding 'Beperking veehouderij' is gekoppeld aan de "Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij" (BZV). Het doel van die regeling is kort samengevat: het in balans brengen van de fosfaatcyclus per bedrijf met de bijbehorende eigen grond, binnen een aanvaardbare, bewerkbare afstand.

Omdat een groot deel van deze regeling niet ruimtelijk relevant is, is in de Verordening ruimte 2014 een koppeling gelegd tussen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven en de BZV.

Voor deze zone zijn de regels van de Verordening ruimte 2014 van hoofdstuk:

3. "Structuren", de artikelen 6.3 en 6.4 (Groenblauwe mantel) de artikelen 7.3 en 7.4 (Gemengd landelijk gebied), en
4. "Aanduidingen", artikel 25 (Beperkingen veehouderij) en
5. "Rechtstreekse werking", artikel 34 (Veehouderijen) van belang.

De Verordening ruimte 2014 legt met name via artikel 34 de gemeenten een aantal verplichtingen op die in strijd zijn met de Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende jurisprudentie. Een bestemmingsplan mag immers alleen ruimtelijk relevante aspecten regelen en de Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan een bestemmingsplan ten aanzien van emissiebeperking en gezondheid van mens en dier en maatschappelijke inpasbaarheid en die zijn niet ruimtelijk relevant.

De hierna onderstreepte aangehaalde passages uit de Verordening ruimte 2014 zijn niet ruimtelijk relevant. Met name de leden d en e van de genoemde artikelen vallen onder de werking van een andere wetgeving, namelijk die van de Wet milieubeheer, Wet ammoniak en veehouderij en/of de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren. Het is daarom in lijn met de vaste jurisprudentie niet toegestaan deze voorwaarden in het bestemmingsplan op te nemen.

#### *1.95\_ zorgvuldige veehouderij*

*veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving;*

#### *artikel 6.3 en 7.3*

*1.Een bestemmingsplan gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een veehouderij, mits:*  
*a.is geborgd dat ter plaatse alleen een zorgvuldige veehouderij is toegestaan;*

*d.is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;*

*e.is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>;*

Dit betekent dat de rechtstreekse werking van artikel 34 van de Verordening ruimte 2014 voor het milieutechnische deel in takt zal blijven.

#### *Artikel 6.4.en 7.4*

4. In afwijking van artikel 6/7.3, tweede lid, onder a, kan een bestemmingsplan voorzien in een toename van 'de oppervlakte van de bestaande gebouwen' indien:

- a. 'is geborgd dat de gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie'; of
- b. het voorzieningen betreft -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer;
- c. 'het gebouwen betreft ten dienste van de veehouderij indien:
  - I. is geborgd dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen waar dieren worden gehouden niet toeneemt, en
  - II. het bestemmingsplan borgt dat een toename van de oppervlakte van gebouwen waar dieren worden gehouden alleen is toegestaan indien is voldaan aan de eisen zoals opgenomen in artikel 6.3, tweede lid, onder a, en
  - III. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.'

#### **4.15.1.2 Gemengd landelijk gebied**

De Verordening ruimte 2014 stelt in artikel 7;

*Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:*

- a. *een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;*
- b. *een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.*

In de gemeente Waalre is er geen sprake van een gebied waarin sprake is van "een in hoofdzaak agrarische economie". Nu de 'Groenblauwe mantel' vertaald is naar de bestemming 'Agrarisch met waarden', is het Gemengd landelijk gebied' vertaald naar de bestemming 'Agrarisch'.

#### **4.15.2 Zoekgebied waterberging**

De gebiedsaanduiding 'Zoekzone-water' geeft de zoekgebieden voor behoud en herstel watersystemen aan die voorkomen in de Verordening ruimte 2014. Het beleid is hier gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. De provincie acht hier maatregelen nodig op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van waterlopen, het aanleggen van plas-dras zones en het herstel van kwel. Door het zo lang mogelijk vasthouden van water kunnen natuurwaarden zich optimaal ontwikkelen en wordt verdroging van natuur en agrarische gronden tegengegaan. De provincie streeft naar een gemiddelde breedte van 25 meter van deze zones. De gebiedsaanduiding 'Zoekzone - water' maakt maatregelen ten behoeve van het watersysteem mogelijk. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het is namelijk blijvend van belang om deze gebieden te beschermen en ruimte beschikbaar te houden. In overeenstemming met het provinciaal beleid hebben de zones een breedte van 25 meter, gemeten vanuit het hart van de zone. In de Verordening ruimte 2014 zijn de zones op een aantal plaatsen breder. Deze breedte is dan aangehouden. De aanduiding zoekgebied houdt nadrukkelijk in dat niet alle ruimte binnen de aanduiding voor maatregelen benut hoeft te worden. Indien een (deel van) een zone als oppervlaktewater wordt ingericht en er geen ander medegebruik (bijvoorbeeld agrarisch) meer wenselijk is, is in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Water of Natuur. Een omgevingsvergunningstelsel

voor werken en werkzaamheden biedt conform de Verordening ruimte 2014 ook bescherming aan de zones.

#### **4.16 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

De gebiedsbestemmingen en dubbelbestemmingen met de naam 'Waarde' zijn afgestemd op de aanwezige waarden en kwaliteiten in het plangebied. Aangezien het beleid gericht is op behoud en ontwikkeling van deze waarden en kwaliteiten zullen regels nodig zijn om dit beleid te realiseren.

De geschetste indeling van het landelijk gebied werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van bouwen en gebruik en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Een voor de realisering van het ruimtelijk beleid belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied is het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In de bovenstaande paragrafen is voor de bescherming van bepaalde waarden hier reeds een aantal malen aan gerefereerd. Het doel van dit stelsel is het voorkomen dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Dit speelt met name in die gebieden waar sprake is van verweving van functies, zoals in 'Agrarisch met waarden'. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een omgevingsvergunning worden afgegeven door het bevoegd gezag voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Ook kunnen bepaalde werken of werkzaamheden als 'strijdig gebruik' worden aangemerkt, wat inhoudt dat op uitvoering daarvan een absoluut verbod rust.

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

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

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

#### Afwegingskader



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

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

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

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

Omdat deze factoren nu niet duidelijk zijn, zal het bevoegd gezag van geval tot geval moeten afwegen of een omgevingsvergunning kan worden verleend. Bij deze afweging zal het belang van uitvoering van de desbetreffende werken of werkzaamheden worden afgewogen tegenover de negatieve effecten voor de aanwezige waarden.

#### Waarden en criteria

De indeling van het landelijk gebied in gebiedsbestemmingen, de dubbelbestemmingen en aanduidingen werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Deze regels zijn afgestemd op de aanwezige waarden. Waar het gaat om de bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden danwel cultuurhistorische waarden betekent dit dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gevraagd wordt voor bepaalde werkzaamheden in bepaalde gebieden.

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan nodig zijn voor:

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

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

Het omgevingsvergunningenstelsel is opgenomen in óf:

1. de gebiedsbestemming, óf;
2. de dubbelbestemming.

Waar nodig wordt ook een relatie gelegd met de gebiedsaanduidingen en zonerings.

Of werken en werkzaamheden vergunningplichtig zijn verklaard is afhankelijk van de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische. Het kan dus zijn dat ter bescherming van cultuurhistorische of landschapswaarden bepaalde werken en werkzaamheden niet vergunningplichtig zijn, maar ter bescherming van natuurwaarden wel.

Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat in de bestemming Agrarisch bij bepaalde werken en werkzaamheden in een bepaald cultuurhistorisch vlak geen vergunning vereist is, terwijl voor dezelfde werken en werkzaamheden

in hetzelfde cultuurhistorisch vlak binnen de bestemming Agrarisch met waarden wel een vergunning nodig is. In het omgevingsvergunningenstelsel is dus een integrale koppeling gemaakt tussen cultuurhistorische waarden,

landschapswaarden en de andere voorkomende waarden. Voor de vergunningplichtige werken en werkzaamheden, de uitzonderingen daarop en de toetsingscriteria wordt verwezen naar de regels.

Overigens kan het zijn dat er voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning op grond van de Keur van het waterschap en/of de Waterwet, terwijl er voor de betreffende werken of werkzaamheden geen omgevingsvergunning nodig is. De initiatiefnemer van de werken of werkzaamheden zal dit zelf moeten nagaan en indien nodig zelf een vergunning moeten aanvragen bij het waterschap. Een integratie van de watervergunning in het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden is namelijk niet mogelijk.

## **5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN**

### **5.1 Inleiding**

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

### **5.2 Niet-agrarische bedrijven**

#### **5.2.1 Algemeen**

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

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden

afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

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

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

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

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

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

*Figuur 22: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied. Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG*

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

### **5.2.2 Relatie met het plangebied**

Het plangebied bestaat uit buitengebied waar verspreid bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voorkomen. In het plangebied worden bij recht geen nieuwe bedrijfsvestigingen mogelijk gemaakt, wel via een wijzigingsbevoegdheid bij vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

De bestaande bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande gevestigde bedrijvigheid planologisch is vastgelegd. Voor bestaande bedrijven zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet van toepassing.

De bestaande bedrijven zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' met een nummer. In de regels is aangegeven welke categorie bedrijf ter plaatse van het desbetreffende nummer is toegestaan.

<b>Ter plaats van de aanduiding</b>	<b>Bedrijf</b>	<b>Adres</b>	<b>VNG- categorie</b>
sb-1	agrarisch-technisch hulpbedrijf (3x)	Heikanstraat 21	Cat.3.1
		Heikanstraat 23a	Cat.3.1
		Timmereind 5	Cat.3.1
sb-2	autosloperij	Mosbroekseweg 2a	Cat.3.2
sb-3	assemblagebedrijf kleinschalig (scooters en fietsen)	Achtereindsestraat 8	Cat.3.1
sb-4	caravanstalling (2x)	Achtereindsestraat 7	Cat.2
		Achtereindsestraat 7a	Cat.2
sb-6	eierhandel	Heikantstraat 17b	Cat.2
sb-7	haardhouthandel	Heikantstraat 16	Cat.3.1
sb-8	parkethandel	Achtereindsestraat 1a	Cat.1
sb-9	reclamebureau	Achtereindsestraat 1a	Cat.1
sb-10	slachterij	Molenstraat 48	Cat.3.2
sb-11	tandtechnisch laboratorium	Heikantstraat 18a	Cat.1

*Figuur 23: bestaande bedrijven met functiecode en VNG-categorie*

In het geldende bestemmingsplan is specifiek het ter plaatse aanwezige bedrijf in een tabel in de regels opgenomen, waarbij het nummer op de verbeelding de koppeling is met de tabel. Dit betekent dat deze bestaande bedrijven hun activiteiten kunnen voortzetten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen. Dit betekent dat iedere verandering, ook als die minder hinder veroorzaakt, alleen met een herziening mogelijk is.

In het kader van deze herziening is voorgaand uitgangspunt heroverwogen en de conclusie getrokken dat het wenselijk is om hier soepeler mee om te gaan. Niet alleen om onnodige procedures te voorkomen, maar ook om de leefbaarheid in het buitengebied in stand te houden en verpaupering te voorkomen. Zonder activiteiten bloedt een buitengebied dood, zeker nu de agrarische sector steeds verder in de knel komt te zitten en zal verminderen. Leegstand, veroorzaakt door de onverkoopbaarheid van de locatie, zal leiden tot verpaupering. Kopers haken immers af als ze eerst een procedure van ongeveer een jaar moeten doorlopen zonder de zekerheid dat de vestiging van hun bedrijf zal slagen.

Door in plaats van het bedrijf, de bedrijfscategorie te bestemmen ontstaat er meer flexibiliteit. Een bedrijf dat past binnen de categorie kan zich bij recht vestigen, maar niet alle bedrijven uit de brochurelijst zijn wenselijk in het buitengebied. De ruimtelijk aanvaardbare bedrijfstypen worden in een Staat van bedrijfsactiviteiten op te nemen. De ruimtelijke onaanvaardbare bedrijven die wel in de categorie vallen worden tegen gegaan door ze niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten op te nemen. Een uitzondering op het voorgaande vormen de bedrijven in de categorie 3. Daar wordt alleen het bestaande bedrijfstype toegestaan of een bedrijf uit de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Op deze manier kan milieuhinder op de betreffende plekken niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie, maar blijft werkgelegenheid wel behouden.

## **5.3 Agrarische bedrijven**

### **5.3.1 Algemeen**

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

#### Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

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

*Figuur 24: Geldende waarden/afstanden (intensieve) veehouderij*

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige

bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour-units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt van 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

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

#### Wet ammoniak en veehouderij

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

## Activiteitenbesluit

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

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor

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

### **5.3.2 Relatie met het plangebied**

#### Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

De realisatie van een burgerwoning op een vrijkomend agrarisch bouwvlak (na beëindiging van een agrarisch bedrijf) is mogelijk na planwijziging. In principe gaat het dan om het omzetten van de voormalige agrarische

bedrijfswoning in een burgerwoning. Aan deze planwijziging is de voorwaarde verbonden dat er geen belemmeringen mogen optreden voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Eveneens is als voorwaarde opgenomen dat er ter plaatse van de woning sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er dient hierdoor per situatie op het moment van planwijziging te worden beoordeeld of de nieuwe burgerwoning milieuhygiënisch inpasbaar is.

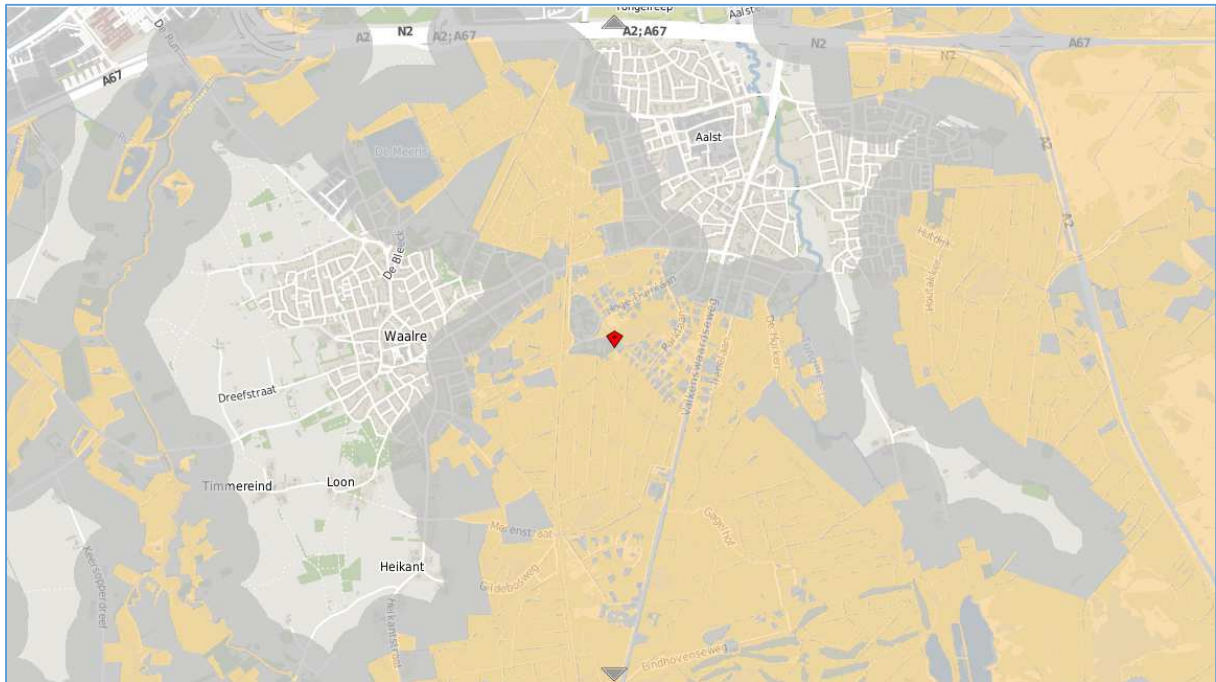
Volledigheidshalve kan worden vermeld dat aan iedere wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid die negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven de voorwaarde is gekoppeld dat er geen belemmering mag optreden voor de ontwikkeling van die bedrijven.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

#### Wet ammoniak en veehouderij

In de gemeente Waalre zijn een aantal gebieden aangemerkt als zeer kwetsbare gebieden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij. Het bestemmingsplan maakt



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



*Figuur25: Zeer kwetsbare gebieden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij en de zone van 250 meter daaromheen (bron: [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl))*

## Conclusie

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

## **5.4 Geluid**

### **5.4.1 Algemeen**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

#### Wegverkeerslawaai

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

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

*Figuur 26 Breedte van geluidszones langs wegen*

#### *Grenswaarden*

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

#### **5.4.2 Relatie met het plangebied**

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

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

#### Conclusie

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

## 5.5 Luchtkwaliteit

### 5.5.1 Algemeen

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

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

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m<sup>3</sup>, voor zowel van fijn stof -PM10- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

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

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

Als de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

## Besluit gevoelige bestemmingen

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

### ***Relatie met het plangebied***

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

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

### Conclusie

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

## **5.6 Externe Veiligheid**

### **5.6.1 Algemeen**

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

gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

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

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

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten

aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) bepalend. Deze circulaire is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen.

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

De hoogte van het GR kan worden berekend in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor, buisleidingen), de hoogte van het GR te berekenen. Eenzelfde berekening kan

worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

### Basisnet Weg

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

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

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

### Visie Externe Veiligheid Gemeente Waalre

De gemeente Waalre heeft op 5 februari 2013 de 'Visie Externe Veiligheid Gemeente Waalre' vastgesteld. Dit document is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente Waalre omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de visie worden gemaakte keuzes en hun onderlinge samenhang aangegeven en de consequenties van de keuzes worden duidelijk gemaakt.

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

De visie heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. De gemeente Waalre wil met deze visie ervoor zorg dragen dat er geen extra risico's op het gebied van externe veiligheid worden veroorzaakt als gevolg van de vestiging van nieuwe bedrijven (i.e. inrichtingen) in haar gemeente. De bestaande situatie wordt dus behouden. De visie van de gemeente Waalre op externe veiligheid is als volgt verwoord:

*'De gemeentelijke visie ten aanzien van externe veiligheid is gericht op het behoud van het huidige veilige woon- en werkklimaat voor de burgers in Waalre, door de bestaande risicoluwe situatie te handhaven en nieuwe ontwikkelingen met verhoogde risico's uit te sluiten'.*

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

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

## **5.6.2 Relatie met het plangebied**

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

### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Net buiten het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting die van invloed is op het plangebied. Dit betreft een LPG-tankstation aan de Burgemeester Molllaan in Aalst. Dit is een inrichting die onder het Bevi valt. De doorzet van het tankstation is in de milieuvergunning gelimiteerd tot maximaal 999 m<sup>3</sup> LPG/jaar.

Conform de actuele normen zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) geldt voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico ( $10^{-6}$  per jaar) een veiligheidscontour van 45 meter vanaf het LPG-vulpunt, een veiligheidscontour van 25 meter vanaf het LPG-reservoir en een veiligheidscontour van 15 meter vanaf de LPG-afleverinstallatie. De plaatsgebonden risicocontour van het LPG-vulpunt valt voor een klein deel over het plangebied. Dit deel is op de verbeelding opgenomen middels de aanduiding 'veiligheidszone-LPG'. Binnen deze contour liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Ook maakt het bestemmingsplan binnen deze contour geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

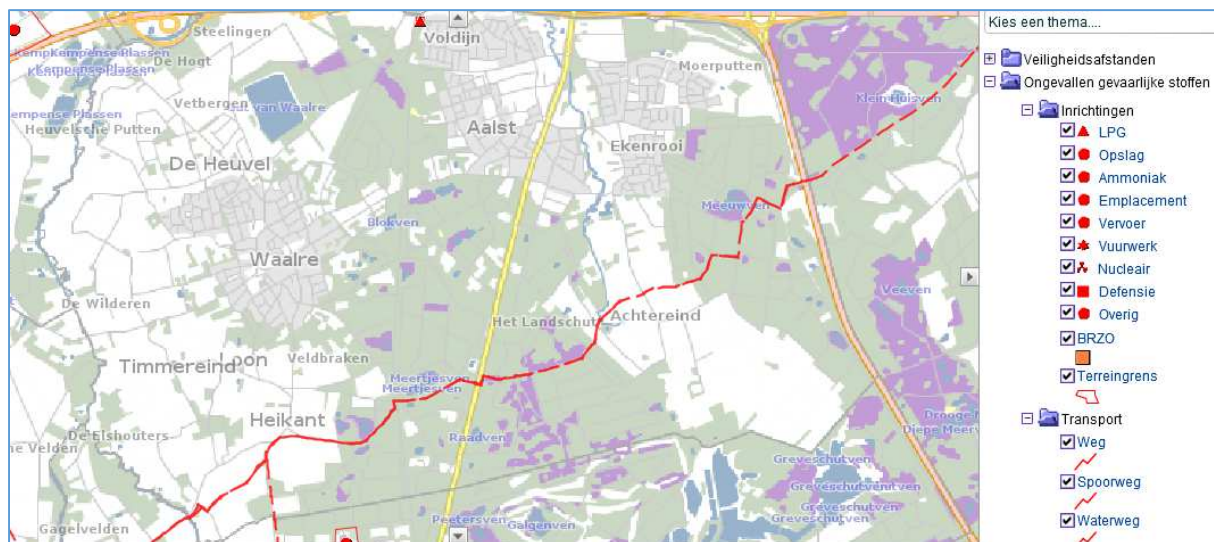
Het LPG-vulpunt en het reservoir kennen een invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter. Dit gebied valt voor een deel over het plangebied. Binnen het invloedsgebied zijn voor onderhavig bestemmingsplan geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Conform artikel 13 van het Bevi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

### Transport van gevaarlijke stoffen

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

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

Ingevolge het Basisnet Weg heeft de A67/A2 tussen het knooppunt De Hogt en afrit 33 (Waalre) een veiligheidszone (de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar) van 33 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Tussen afrit 33 en knooppunt Leenderheide heeft deze veiligheidszone een omvang van 43 meter. De A2 heeft op grond van het Basisnet Weg tussen het knooppunt Leenderheide en afrit 34 (Valkenswaard) een veiligheidszone van 0 meter. Het knooppunt De Hogt heeft, afhankelijk van de rijrichtingen, een veiligheidszone die varieert tussen de 13 en 15 meter. Voor het knooppunt Leenderheide geldt dat deze afstand varieert tussen 14,5 en 20 meter.



Figuur 27: Uitsnede provinciale risicokaart voor het plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

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

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

De A67/A2, de A2 en de knooppunten De Hogt en Leenderheide hebben een Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rechter rand van de rechter rijstrook. Een PAG heeft tot doel om slachtoffers van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen te voorkomen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kunnen de vloeistoffen immers uit de tank stromen en in brand raken



(plasbrand). Omdat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen nieuwe bouwlocaties bevat, wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing in het PAG.

### Buisleidingen

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

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

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup> contour) van deze leidingen ligt op 50 meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m<sup>2</sup> contour) ligt op 30 meter van de leidingen.

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

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup> contour) van deze leidingen ligt op 70 meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m<sup>2</sup> contour) ligt op 40 meter van de leidingen.

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

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup> contour) van deze leidingen ligt op 100 meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m<sup>2</sup> contour) ligt op 50 meter van de leidingen.

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

### *Plaatsgebonden Risico*

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

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

## *Groepsrisico*

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

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

1. De te verwachten dichtheid van personen binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico Voor de buisleidingen zijn risicoanalyses uitgevoerd. Voor de dichtheid en de hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar de genoemde rapportages.
2. Maatregelen aan de risicobron ter beperking van het groepsrisico Voor buisleidingen geldt dat wanneer deze dieper liggen de kans en effect op/van een ongeval kleiner wordt. Gezien de al kleine risicoafstanden en het lage groepsrisico is het niet zinvol om kosten te maken om de leiding dieper te leggen.
3. Mogelijke bron of end op pipe maatregelen om het groepsrisico te beperken

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

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

Voor alle drie de scenario's gelden specifieke maatregelen.

### *Ad 1. Explosie*

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

### *Ad 2. Brand*

Bij een brand komt veel hitte vrij. Voor brand als het gevolg van een ongeval bij een buisleiding geldt dat naarmate verder van de bron de warmtestraling afneemt. De effectafstand (1% letaal) van de leiding binnen het plangebied is maximaal 100 meter, de hitte op deze afstand bedraagt 9,8 kW/m<sup>2</sup>. Effectafstanden worden bepaald door een zogenaamde guillotinebreuk. Het gas ontsteekt en er treedt een flashfire op gevolgd door een flare. De kans op een guillotinebreuk is klein. Het meest geloofwaardige scenario is een lek in de buisleiding. De effectafstand van een lek in een buisleiding is stukken kleiner dan die van een guillotinebreuk. Gelet op de kleine kans op een guillotinebreuk en de extra kosten die gemaakt moeten worden aan (bedrijfs)panden is het niet zinvol dit op te leggen in het bestemmingsplan. Verder zijn de effectafstanden zeer klein bij een

lek van een buisleiding dat het niet zinvol is hier iets voor op te nemen in het bestemmingsplan.

*Ad c. Toxisch*

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

### Conclusie

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

## **5.7 Bodem**

### **5.7.1 Algemeen**

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

### **5.7.2 Relatie met het plangebied**

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

### **5.7.3 Conclusie**

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

## **5.8 Water**

### **5.8.1 Algemeen**

De gemeente Waalre is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het

Waterschap of beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

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

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

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

## **5.8.2 Relatie met het plangebied**

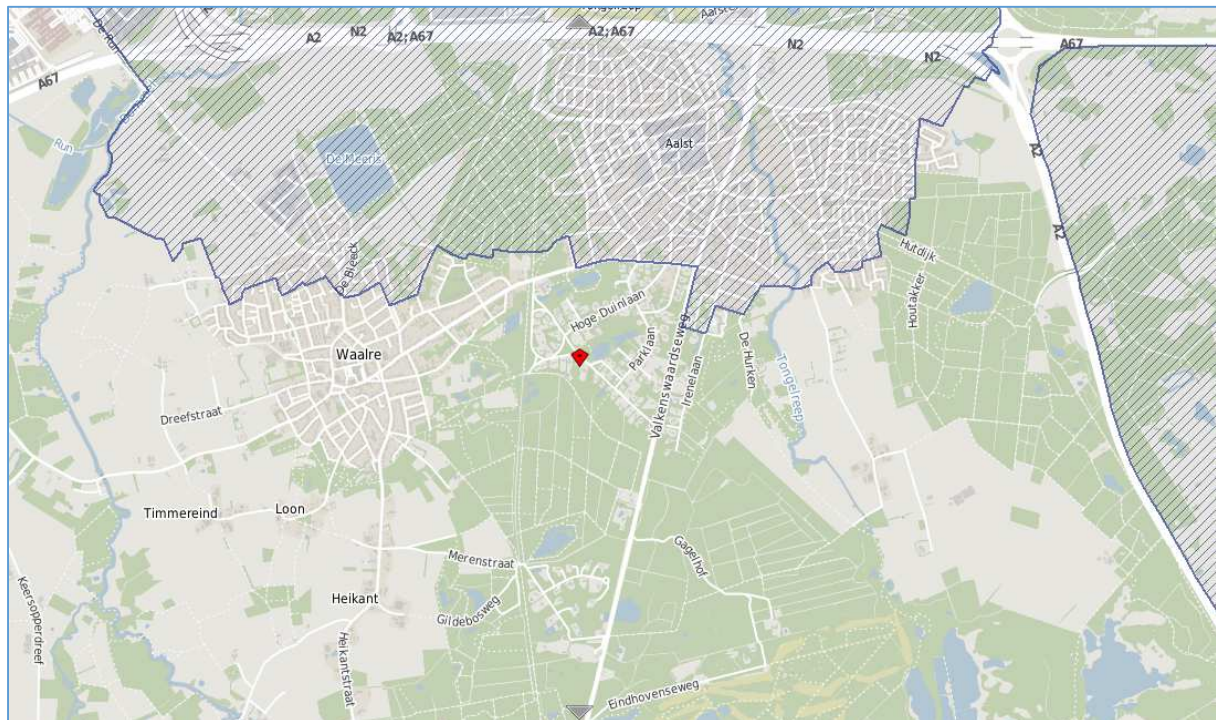
### Oppervlaktewater

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

### Grondwaterbescherming

In het plangebied zijn geen waterwingebieden gelegen. Wel is binnen het plangebied een 25-jaarszone kwetsbaar en een boringsvrije zone aanwezig van het buiten het plangebied

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



*Figuur 28: De delen van de boringsvrije zone die in het plangebied vallen.*

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

### Hemelwaterafvoer

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

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

Hydrologisch neutraal ontwikkelen zorgt ervoor dat wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk wordt voorkomen en hemelwater niet wordt afgevoerd naar de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en de RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in het gebied waar het is neergekomen te worden hergebruikt, in de bodem te infiltreren of al dan niet via berging te worden afgevoerd naar het ter plaatse aanwezige oppervlaktewater. Verdroging kan zo worden tegengegaan en er hoeft ook minder gebiedsvreemd water te worden ingelaten. Het hemelwater mag niet versneld naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, omdat anders toch wateroverlast en verdroging kan ontstaan.

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

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

#### Regionale waterbergingsgebieden

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

#### Reserveringsgebieden voor waterberging

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

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

#### Zoekgebied behoud en herstel watersystemen

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

#### Watertoets

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

## **5.9 Ecologie**

### **5.9.1 Algemeen**

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

### **5.9.2 Gebiedsbescherming**

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

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

### **5.9.3 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied**

#### Natuurbeschermingswet

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

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

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

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

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

De Passende beoordeling maakt integraal onderdeel uit van de Plan-MER die ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld. De conclusies van de Plan-MER en daarmee ook die van de Passende beoordeling, komen aan de orde in paragraaf 5.12. Derhalve wordt naar deze paragraaf verwezen.

#### Natuurnetwerk Brabant

In het plangebied zijn een aantal gebieden aanwezig die behoren tot de NNB. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor worden door het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat betekent dat ook in de NNB geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Ook de wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden die het plan bevat hebben geen betrekking op de NNB. Daardoor is er geen sprake van een significante aantasting van de kenmerken en waarden van de NNB als gevolg van het plan.



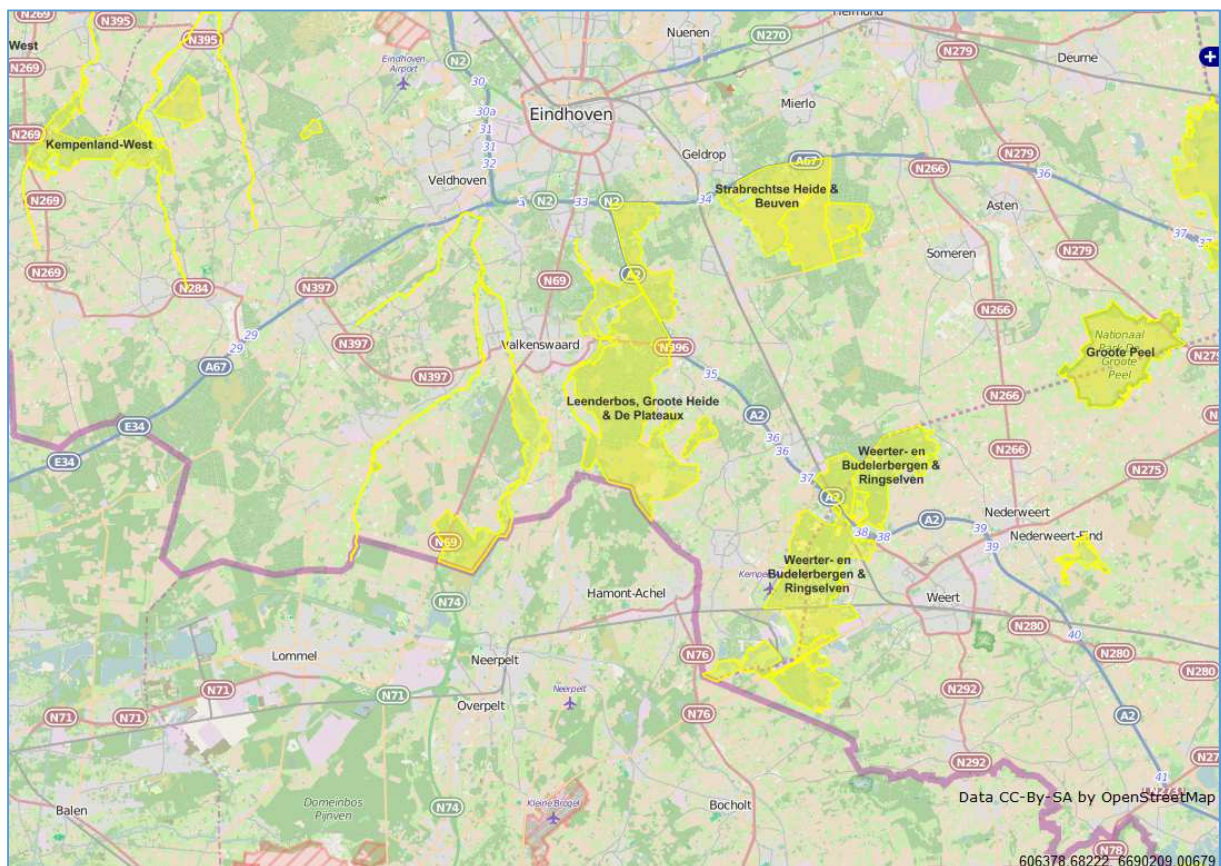
### 5.9.4 Soortenbescherming

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

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art.2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op een locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt. Initiatiefnemer dient dit aannemelijk te maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI) wordt beoordeeld.

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



Figuur 29: Natura-2000 gebieden

### **5.9.5 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied**

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

De aantasting en verstoring van vogels dient in het kader van de zorgplicht te worden voorkomen door eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te laten starten. Hetzelfde geldt voor de zoogtijd bij

zoogdieren (februari – augustus), de kolonieperiode bij vleermuizen (juni –juli), de winterslaaptijd bij vleermuizen (november – maart), etc. Indien zwaar beschermde soorten (tabel 2 + 3) aanwezig blijken te zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van ELI. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het dempen van sloten waarin beschermde amfibieën en vissen voorkomen. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan ook een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Het verkrijgen van een eventueel vereiste ontheffing is een taak van de initiatiefnemer van de ontwikkelingen.

### **5.9.6 Conclusie**

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

## **5.10 Archeologie**

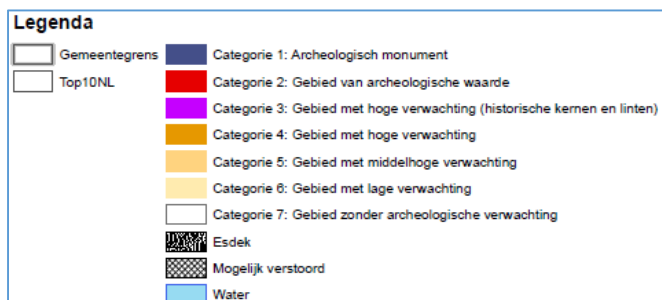
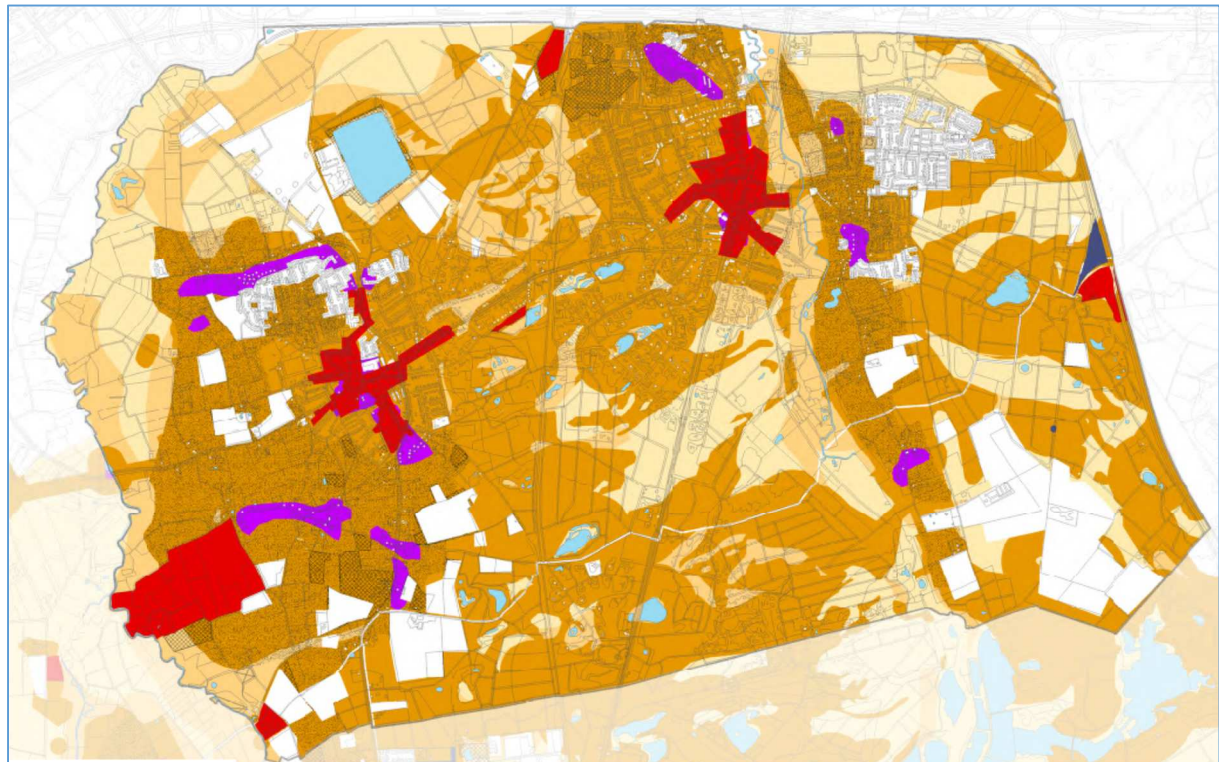
### **5.10.1 Algemeen**

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

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

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

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



Figuur 30: Archeologische beleidskaart

### 5.10.2 Relatie met het plangebied

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

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

In de archeologische monumentenzorg onderscheidt men verschillende categorieën waarden en verwachtingen. Voor iedere categorie kunnen op grond van het bestemmingsplan verschillende regels gelden. Iedere categorie biedt dan een verschillend beschermingsniveau.

Binnen het archeologische beleidsplan zijn de volgende categorieën voor het bestemmingsplan van belang.

#### **5.10.2.1 Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten.**

Archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Archeologieverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemversturende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.

#### **5.10.2.2 Categorie 2: Gebied van archeologische waarde.**

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

#### **5.10.2.3 Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.**

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m –mv. Ter plaatse van agrarisch te bewerken gronden geldt een diepte van 0,50 m –mv.

#### **5.10.2.4 Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.**

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten 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. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Ter plaatse van agrarisch te bewerken gronden geldt een diepte van 0,50 m –mv.

Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **5.10.2.5 Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting**

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Ter plaatse van agrarisch te bewerken gronden geldt een diepte van 0,50 m –mv.

Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **5.10.2.6 Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting.**

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relicten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen t.b.v.de activiteit ruimtelijke ordening van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Ter plaatse van agrarisch te bewerken gronden geldt een diepte van 0,50 m –mv. Ook zal bij m.e.r.plicht nader onderzoek worden verlangd.

#### **5.10.2.7 Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting .**

Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgrondingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie

#### **5.10.2.8 Effecten van de regeling**

Het voorgaande betekent dat bij een bouwplan of het uitvoeren van werken of werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken) er eerst archeologisch onderzoek plaats moet vinden, indien niet aan de gestelde norm voldoet.

Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan dan vervolgens al dan niet een omgevingsvergunning worden verleend. Bij een oppervlakte die kleiner is dan de norm (ongeacht de diepte van bodemingrepen) en een diepte die niet dieper is dan de gestelde norm (ongeacht de oppervlakte) hoeft dus geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Op de bovengenoemde diepteondergrenzen van minder dan 0,30 m geldt een uitzondering voor werken of werkzaamheden die behoren tot het normale agrarische gebruik. Hiervoor geldt namelijk een diepteondergrens van 0,50 meter. Hierdoor wordt een potentiële strijdigheid met andere regels voorkomen, waarin een vrije bewerkingdiepte van 0,50 meter is opgenomen.

## **5.11 Kabels en Leidingen**

### **5.11.1 Algemeen**

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

### **5.11.2 Relatie met het plangebied**

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

Daarnaast zijn in het plangebied een aantal regionale en/of nationale leidingen aanwezig die wel bescherming behoeven door middel van een aparte bestemming.

Allereerst gaat het om de naast elkaar liggende hogedrukaardgasleidingen die van oost naar west, met aan aftakking bij de Heikantstraat, het plangebied doorsnijden. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen (zie ook paragraaf 5.6 externe veiligheid), met een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leidingen. Zie [toelichting paragraaf 4.14.2](#)

Als tweede zijn er twee delen van een hoogspanningsleiding in het noorden van het plangebied. Deze zijn beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' en heeft een beschermingszone van 2 keer 25 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding. Zie [toelichting paragraaf 4.14.3](#)

Tot slot betreft dit de rioolpersleiding die door het gebied loopt. Deze geniet middels de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' bescherming. Deze leiding kent een beschermingszone aan weerszijden van de leiding van 7,5 meter. Zie [toelichting paragraaf 4.14.4](#)

## **5.12 Vormvrije-m.e.r.-beoordeling**

### **5.12.1 Aanleiding**

Voor het geldende bestemmingsplan is in 2013 een Plan-MER opgesteld. Dit was nodig vanwege het feit dat het bestemmingsplan buitengebied kaderstellend is voor Besluit m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten. Voor elk bestemmingsplan is dit van toepassing omdat de Wet milieubeheer dit verplicht stelt. Deze wet biedt ook de mogelijkheid om voorafgaand te beoordelen of een Plan-MER wel noodzakelijk is, omdat het kan zijn dat het bestemmingsplan niet tot nadelige effecten leidt op de vier hoofdaspecten die in het kader van een Plan-MER onderzocht moeten worden, dit is de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen het geldende bestemmingsplan en het nieuw vast te stellen onderhavige bestemmingsplan.

## 5.12.2 Effecten

Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit de Plan-MER van het geldende bestemmingsplan samengevat.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is gekeken naar de effecten van het nieuwe bestemmingsplan op de scores in de laatste twee kolommen.

tabel 0.2 Overzicht effectbeoordeling

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

Figuur 31: Overzicht effectbeoordeling MER (bron: Oranjewoud)

## 5.12.3 Algemeen

### 5.12.3.1 Beleidswijzigingen

#### Natuur en Leefbaarheid

Enkele maanden na het van kracht worden van het geldende bestemmingsplan heeft de provincie Brabant het Besluit Zorgvuldige Veehouderij vastgesteld (september 2013). Dit

is doorvertaald naar de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) die in de in 2014 herziene Verordening ruimte is opgenomen.

Er is sprake van een rechtstreekse werking, waardoor de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan ten aanzien van uitbreiding van veehouderijen sterk zijn ingeperkt. De BZV heeft rechtstreekse gevolgen voor de hoofdaspecten Natuur en Leefbaarheid, want daar is de BZV op gericht. De effecten (weergegeven met de symbolen '-' en '- -') die in bovenstaande tabel zijn weergegeven zijn daardoor minimaal één niveau terug gebracht naar '0', respectievelijk '-'.

#### Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Er is een Uitvoeringsprogramma Landschapsonwikkelingsplan in voorbereiding waarin veel aandacht wordt geschonken aan behoud en herstel van landschap(sstructuren). Ook wordt de komende vier jaar deelgenomen aan de regeling Groen Blauw Stimuleringskader (kortweg Stika), wat tot doel heeft boeren en burgers te stimuleren om te investeren in de ontwikkeling van natuur, landschap, water en recreatie.

Ten aanzien van de cultuurhistorie heeft er een specificatie plaatsgevonden van het cultuurhistorisch vlak Akkercomplex Achtereind. Dat is nu opgedeeld in een deel voor het beekdal en twee delen voor de akkercomplexen, omdat bij nader onderzoek bleek dat de bescherming van de waarden onvoldoende beschermd konden worden doordat alles is één vlak was opgenomen. Nu kunnen adequaat specifieke regels worden gesteld voor het behoud van de waarden.

In 2013 heeft de raad van de gemeente Waalre een Erfgoedbeleid vastgesteld. Daarin is een nieuw beleid opgenomen voor de bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden.

#### Archeologie

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Fase 1 was alleen de wettelijke bescherming van 100 m<sup>2</sup> opgenomen en was er nog geen differentiatie opgenomen, zoals die wettelijk is toegestaan op basis van een gedegen onderzoek. Nu dat onderzoek wel is uitgevoerd en het beleid is vastgesteld betekent dit beleid wel een versoepeling van de bescherming van archeologische waarden, maar die leidt niet tot aantasting van de waarden. Zie verder Regelwijzigingen.

#### Overige onderwerpen

Ten aanzien van de overige onderwerpen kan vermeld worden dat er in overleg met het Waterschap een aanpassing heeft plaatsgevonden van de waterbergingsgebieden. Die bleken niet juist begrensd te zijn.

### **5.12.3.2 Regelwijzigingen**

#### Onderscheid agrarische bedrijven

In het kader van dit bestemmingsplan is een stringentere onderverdeling gemaakt in de agrarische bedrijvigheid. Daardoor is het opschalen en omvormen naar meer milieubelastende bedrijfstvormen uitgesloten. Het aantal bouwvlakken met de aanduiding



'Intensieve veehouderij' is naar aanleiding van de inventarisatie en recente bedrijfsontwikkelingen teruggebracht van 7 naar 1.

Door de voorgaande beleidswijziging is in de regels het bouwen en/of uitbreiden van veestellingen uitgesloten, tenzij aangetoond wordt dat aan het BZV wordt voldaan. Enerzijds is dat (voor zover ruimtelijk relevant) gekoppeld aan het bestemmingsplan, anderzijds is dat voor de overige aspecten gekoppeld aan de rechtstreekse werking van de Verordening ruimte 2014.

#### Archeologie

In het geldende bestemmingsplan zijn de wettelijke bepalingen ten aanzien van archeologisch bescherming opgenomen, omdat de gemeente nog geen specifiek beleid had vastgesteld.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de beleidsregels omgezet naar de bestemmingsregels, waardoor er een versoepeling is ontstaan ten opzichte van de geldende regels. Dit heeft echter geen negatieve effecten op dit hoofdaspect, omdat in de Plan-MER de effecten van het nieuw vast te stellen beleid al wel waren meegenomen.

#### Niet-agrarische bedrijvigheid (incl. horeca en nevenactiviteiten)

De bedrijven binnen de bestemmingen Bedrijf en Horeca worden op een andere wijze bestemd.

In het geldende bestemmingsplan zijn de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf' specifiek benoemd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bijbehorende categorie uit de brochure 'Bedrijven en milieuzoning' van de VNG opgenomen. Deze wijziging heeft echter nadelige geen effecten, omdat de milieubelasting alleen ten voordele kan wijzigen.

In het geldende bestemmingsplan zijn de bedrijven binnen de bestemming 'Horeca' algemeen bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan worden de horecabedrijven ingedeeld in de horecacategorieën, zodat er sprake is van een beperking van de mogelijke milieubelasting. Dit is dus een positief effect.

In het geldende bestemmingsplan zijn beperkte mogelijkheden opgenomen voor nevenactiviteiten. In het nieuwe bestemmingsplan worden meer mogelijkheden opgenomen, deze zijn slechts beperkt bij recht toegestaan. In andere gevallen is er sprake van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid. In beide gevallen is een toets aan Omdat het nevenactiviteiten zijn die per definitie ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdactiviteit zijn enerzijds de negatieve effecten te verwaarlozen. Anderzijds zijn de positieve effecten van de andere aanpassing van dien aard dat die de eventuele negatieve effecten van de nevenactiviteiten meermaals compenseren.

### **5.12.4 Overige effecten op hoofdaspecten**

#### Natuur

De NNB is in dit bestemmingsplan nadrukkelijker beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - NNB' op de gebiedsbestemmingen.

#### Landschap

In de Plan-MER is ingegaan op de provinciale regeling voor verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Die was in het geldende bestemmingsplan alleen van toepassing op bestemmingsplanherzieningen. In dit bestemmingsplan is de regeling ook doorvertaald naar de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' zijn de in het landschap voorkomende landschapselementen aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Houtopstanden'. Hierdoor worden deze specifiek beschermd en kunnen ook nieuwe houtopstanden ten behoeve van landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering beschermd worden. Met name dit laatste levert een positieve bijdrage in het in stand houden van houtopstanden met een visuele kwaliteit. De effecten op het landschap zijn daardoor minimaal één niveau teruggebracht naar '+', respectievelijk '0'.

#### Cultuurhistorie

In het nieuwe bestemmingsplan is het beekdal van de Tongelreep ook specifiek beschermd en is het vlak groter dan het gedeelte dat opgenomen was in het cultuurhistorisch vlak 'akkercomplex Achtereind'. Dit komt ook ten goede van het hoofdaspecten Natuur en Landschap.

#### Overige hoofdaspecten

Op de overige hoofdaspecten heeft dit bestemmingsplan geen (negatieve) effecten.

#### **5.12.5 Conclusie**

Voor dit bestemmingsplan dat gebaseerd is op een bestemmingsplan waarvoor een Passende Beoordeling en een Plan-MER was opgesteld is geen nadere milieubeoordeling noodzakelijk, omdat dit nieuwe bestemmingsplan per saldo geen nadelige gevolgen heeft voor de hoofdaspecten waarop getoetst moet worden.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

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

Vanaf 1 juli 2013 is toepassing van het SVBP2012 verplicht. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **6.2 De planregels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden en in 2014 is gewijzigd. In de planregels is de standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

### **6.3 Bestemmingen en dubbelbestemmingen**

#### **6.3.1 Bestemmingen**

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en

bouwmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

### **6.3.2 Dubbelbestemmingen**

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

In het plan zijn een groot aantal dubbelbestemmingen opgenomen. De voorkomende dubbelbestemmingen zijn opgenomen in [toelichting paragraaf 4.14](#).

De dubbelbestemmingen liggen over een groot gebied en gaan voor op de onderliggende bestemming.

### **6.3.3 Prioritering**

Met de dubbelbestemming wordt een prioritering aangegeven ten opzichte van de enkelbestemming. Omdat er ook meerdere dubbelbestemmingen over elkaar (kunnen) liggen is het noodzakelijk om ook daar een prioritering in aan te brengen.

Voor de prioritering is in [regels hoofdstuk 3](#) van de regels een apart artikel opgenomen: [artikel 45 lid 1](#).

#### Leidingen

Zo doorkruisen de leidingen een groot gebied. Met de dubbelbestemmingen zijn zones aan weerszijden van de leidingen gereserveerd voor de bescherming van deze leidingen. In de zones mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leidingen moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan belangen van het leidingtransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen.

#### Archeologie

De dubbelbestemming voor archeologie heeft een wat ander karakter. Daar gaat het namelijk om gebieden met aanwezige archeologische waarden of een archeologische verwachtingswaarde. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische

waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Overigens is archeologisch onderzoek alleen nodig vanaf een bepaalde diepte en oppervlakte. Zie hiervoor paragraaf 5.10.

#### Natuur, landschap, cultuur en water

In tegenstelling tot de vorige twee dubbelbestemmingen hebben deze dubbelbestemmingen effect op het waarneembare deel van het buitengebied. De bescherming vindt plaats door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Dit vergunningenstelsel is voorgeschreven in de Verordening ruimte 2014.

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterberging' biedt bescherming aan de regionale waterbergingsgebieden die in het plangebied aanwezig zijn. De bescherming wordt vormgegeven door middel van een bouwverbod en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Dit stelsel en bouwverbod komen voort uit de Verordening ruimte 2014.

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

Ook de beekdalen kennen een eigen dubbelbestemming waarin de waarden en kenmerken van het bekenstelsel wordt beschermd.

## **6.4 Artikelgewijze toelichting**

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

### ***Hoofdstuk 1: Inleidende regels***

#### Artikel 1 en 2:

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

#### *Figuur relatie*

Bij de wijze van meten wordt ook aangegeven wat de betekenis is van de figuur 'relatie'. Binnen het bestemmingsplangebied is deze figuur met name gebruikt om agrarische

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

## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die in de Verordening ruimte 2014 zijn aangemerkt als Gemengd landelijk gebied en niet behoren tot het gebied dat is aangemerkt als 'Aanduiding - Beperking veehouderij'. In dit gebied ligt het primaat bij de agrarische functie. Binnen deze bestemming krijgen de grondgebonden agrarische bedrijven de ruimte zich te ontwikkelen.

Binnen dit gebied kan ook sprake van waarden. Deze worden beschermd door de passende dubbelbestemming.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen met (over het algemeen) een functieaanduiding.

Zo zijn er aanduidingen voor: intensieve veehouderijen (iv), grondgebonden veehouderijen (gv), paardenhouderij (ph) inclusief -fokkerij en -stalling.

Verder kunnen de volgende functieaanduidingen opgenomen worden als er sprake is van een functiewijziging: gebouwgebonden teelt, zoals witlof-, vis- en champignonsteelt (ggt) en containerteelt (ct).

Bouwvlakken zonder aanduiding zijn gericht op vollegrond gebonden teeltbedrijven zoals akkerbouw-, tuinbouw-, sier- en boomteeltbedrijven en dergelijke. Veehouderij is op die bouwvlakken uitgesloten. Grondgebonden teeltbedrijven (bedrijfsonderdelen) zijn wel binnen alle bouwvlakken toegestaan.

De regels bevatten een mogelijkheid voor aanpassing en vergroting van het bouwvlak door middel van wijziging. Nieuwvestiging of splitsing van bouwvlakken behoort niet tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een brede afweging en kan alleen via een partiële herziening of buitenplanse afwijking worden gerealiseerd.

In principe dient alle bebouwing en verharding binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, mest- en andere bassins en andere aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen. Deze categorie bouwwerken hoort immers ook binnen het bouwvlak thuis.

Voor containerteelt kan met een wijzigingsbevoegdheid een specifieke aanduiding opgenomen worden die ook buiten een bouwvlak kan liggen. De functieaanduiding fungeert dan als een fictief bouwvlak. Het toekennen van een bouwvlak wekt bij de betrokkene een verkeerde indruk en kan leiden tot de vraag om ook gebouwen mogelijk te maken.

Daarnaast zijn buiten het bouwvlak eveneens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken en picknicktafels, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

De onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak moet minimaal 5 meter zijn. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De dakhelling dient minimaal 15° te bedragen. Onder voorwaarden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor een hogere goothoogte (maximaal 6,5 meter) en een kleinere onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen. Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan, omdat er in het Waalrese buitengebied geen glastuinbouwbedrijven aanwezig zijn. Wel zijn binnen het bouwvlak teeltondersteunende kassen ten behoeve van een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf toegestaan tot een omvang van 1000 m<sup>2</sup>.

Per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan.

De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen.

De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet minder dan 3 meter zijn en niet meer dan 5 meter.

De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

Een bedrijfswoning moet afgedekt worden met een kap met een dakhelling van tenminste 40 graden.

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

#### [Artikel 4 Agrarisch met waarden](#)

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die in de Verordening ruimte 2014 zijn aangeduid als Groenblauwe Mantel en Gemengd landelijke gebied met de 'Aanduiding - Beperking veehouderij'. Binnen deze bestemming gelden dezelfde regels ten aanzien van het bouwvlak, het bouwen en het gebruik van bebouwing als in de bestemming Agrarisch.

Zoals de naam al zegt is er binnen dit gebied sprake van waarden. De belangrijkste waarden zijn gericht op natuurwaarden en hydrologische waarden die verbonden zijn aan de NNB en de Groenblauwe Mantel, maar ook fysieke aspecten als openheid en landschapselementen. Deze worden beschermd door de passende dubbelbestemming.

#### [Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur](#)

Deze bestemming zal al in het geldende bestemmingsplan, maar krijgt in dit plan aan andere invulling. Deze bestemming is 'gereserveerd' voor de zogenoemde "Ondernemende NNB". Er is sprake van een reservering, omdat er nog geen percelen als zodanig in beheer zijn om daarvoor aangewezen.

#### [Artikel 6 Bedrijf](#)

Deze bestemming omvat de verspreid liggende niet-agrarische bedrijven in het plangebied. Uitsluitend bedrijven in de bestaande milieucategorie of lichter zijn hier toegestaan. De niet-agrarische bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering niet aangewezen op het buitengebied en zouden ook op een bedrijventerrein uit de voeten kunnen. Om die reden hebben zij op de huidige locatie slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Als het bedrijf verder wil groeien, moet het worden verplaatst naar een bedrijventerrein. Uitbreidingsruimte wordt alleen geboden via een sloopregeling in het kader van het beleid van landschappelijke kwaliteitsverbetering, het Rood-met-groen-instrumentarium. Dit geldt zowel voor oppervlakte als voor inhoud.

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

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. De dakhelling dient minimaal 15° te bedragen.

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan.

De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen.

De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 5 meter zijn.

De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

Een bedrijfswoning moet afgedekt worden met een kap met een dakhelling van tenminste 40 graden.

#### [Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening](#)

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



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

#### Artikel 8 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebieden met een doelstelling voor houtproductie. De gronden zijn niet alleen bestemd voor houtproductie en voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos, maar daarbij ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van het bos mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Bos is toegestaan).

Deze bestemming is niet van toepassing op bossen in beekdalen, die hebben geen productiedoelstelling, maar een natuurdoelstelling en vallen onder de bestemming Natuur.

#### Artikel 9 Cultuur en Ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan de speeltuin KlimBim ten zuidoosten van Waalre.

#### Artikel 10 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het park dat op de vuilstortplaats wordt aangelegd rondom het appartementencomplex De Meeris. Daarbinnen wordt ook het bergbezinkbassin opgenomen dat daar is aangelegd.

#### Artikel 11 Horeca

Deze bestemming is toegekend aan een aantal bestaande horecavestigingen. De bestaande typen horecabedrijven zijn toegestaan.

Er wordt een onderscheid in de horecabestemmingen gebracht, waarbij aangesloten wordt bij de bestemmingsplannen voor de kernen en de daarin gehanteerde categorieën voor de horeca.

Onderstaand zijn de in Waalre en Aalst toegepaste categorieën opgenomen.

Categorie 1; "Lichte horeca" met onderverdeling 1a t/m 1e.

Categorie 2: "Middelzware horeca" met onderverdeling 2a t/m 2d.

Categorie 3: "Zware horeca" met onderverdeling 3a t/m 3b.

Dit betreft in dit bestemmingsplan Buitengebied in alle gevallen een café en/of restaurant, maar verschillend in aard en omvang. Het is mogelijk de ene horecafunctie om te zetten in een andere horecafunctie, mits dit in een gelijke of lagere categorie valt

dan is toegestaan. Door deze systematiek wordt aangesloten bij de andere niet-buitengebied gebonden bedrijven met de bestemming 'Bedrijf'.

Gelet op de specifieke afwegingen die nodig zijn om te schakelen naar een zwaardere categorie, is een partiële herziening daarvoor het juiste instrument. Bij één horecavestiging, gelegen aan de Heikantstraat, vindt ook verhuur van huifkarren plaats. Daartoe heeft dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verhuur huifkarren' gekregen. Dit horecabedrijf gaat uitbreiden en deze uitbreiding is meegenomen in dit bestemmingsplan. Daartoe is een speciale Ruimtelijke onderbouwing opgesteld die de haalbaarheid daarvan onderbouwd.

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

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

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.

Bedrijfswoningen mogen zowel inpandig als niet-inpandig worden gebouwd. In het plangebied komen namelijk ook een aantal inpandige bedrijfswoningen voor.

De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 5 meter zijn.

De bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 10 meter bedragen.

#### Artikel 12 Maatschappelijk

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

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

#### Artikel 13 Natuur

De bestaande natuurgebieden hebben bestemming Natuur gekregen. Hierbij zijn de volgende afwegingen gemaakt om het onderscheid tussen Bos en Natuur te maken.

- De bestemming Natuur wordt toegewezen aan heidevelden, vennen, natuurlijke graslanden, maar ook aan de bossen in de beekdalen.
- De begrenzing rondom vennen en heidevelden is gebaseerd op de daadwerkelijke situatie en is afgestemd op de meest nabij gelegen kadastrale of topografische

grenzen, waardoor randbossen meebestemd worden als overgangsgebied van Natuur naar Bos.

- De bestemming Bos wordt toegewezen aan alle overige (productie)bossen.

Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Eveneens is agrarisch natuurbeheer toegestaan, maar uitsluitend indien de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast. De natuur- en landschappelijke waarden worden beschermd met een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken werkzaamheden. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van de Natuur mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Natuur is toegestaan).

#### Artikel 14 Recreatie

Deze bestemming omvat een aantal recreatieve functies. Het gaat om een hondenschoolterrein, een schietterreinen voor gilden en een vakantiecentrum. Met een aanduiding is aangegeven waar welk type recreatieve voorziening is toegestaan.

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

De goothoogte van gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Op de overige plaatsen is geen bedrijfswoning mogelijk.

De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup>.

De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 5 meter zijn.

De bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn.

#### Artikel 15 Sport

Deze bestemming omvat een aantal sportfuncties. Het gaat hierbij om het tenniscomplex ten zuidoosten van Aalst, de kanosportvoorziening op en nabij de Dommel/Volmolen, de manege aan de Leenderweg en een voetbalveld aan de Merenweg.

Iedere sport heeft de bestemming Sport gekregen met een specifieke functieaanduiding.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan.

Dit mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte van alle bebouwing bij elkaar niet meer bedragen dan dit percentage.

De goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

#### Artikel 16 Tuin

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

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

#### Artikel 17 Tuin - Landgoedtuin

Landgoederen met landhuizen kennen een specifieke vorm van aanleg voor te tuinen. Ze zijn over het algemeen ontworpen als landschappelijke eenheid met en bij het landhuis. Deze kwaliteit dient behouden en ontwikkeld te worden, daarom is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

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

#### Artikel 18 Verkeer

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

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

In het kader van de verkeersbelangen en een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat bebouwing op voldoende afstand van de verkeersfunctie blijft. Daarom is een regel opgenomen dat gebouwen op minimaal 10 meter uit de bestemmingsgrens moeten worden gesitueerd, tenzij de bestaande afstand al kleiner is, dan mag alleen de bestaande, afwijkende bebouwing ter plaatse worden vervangen.

## Artikel 19 Verkeer - Fietsverkeer

Deze bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan "Oude spoorbaantracé". Alleen zijn er enkelen overbodige regels weggelaten omdat die voor dit tracé relevant waren. Zo is er bijvoorbeeld geen bebouwing meer toegestaan. Ook is de dubbelbestemming Waarde – EHS nu tegen de verharding van het fietspad gelegd, conform de aangepaste EHS uit de Verordening ruimte 2014.

## Artikel 20 Water

Deze bestemming is gegeven aan de beken, de hoofdwatgangen in het plangebied en de waterplas De Meeris ten noorden van Waalre. Water in de vorm van vennen valt niet onder deze bestemming, maar onder 'Natuur'.

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

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

## Artikel 21 Wonen

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

### **6.4.1 Bouwvlak**

Er wordt een bouwvlak opgenomen waarbij de bestaande voorgevel als maatgevend wordt aangehouden en een minimale afstand van 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens (of zoveel minder als bestaand) en een diepte van 13 meter. De ruimte binnen het bouwvlak naast de bestaande woning wordt (indien die groter is) beperkt tot 10 meter. Dit bouwvlak is samen met de maximale inhoud, goot- en bouwhoogte en kaphelling voldoende om de ruimtelijke situatie te borgen. Daarmee ontstaan er mogelijkheden om de hoofdmassa van de woning binnen de regels uit te breiden.

De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximale ruimte naast de woning voorkomen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

#### Hoofdgebouw/woning

De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen. Hoofdgebouwen die op dit moment reeds een grotere inhoud hebben, mogen niet worden uitgebreid. Bij

herbouw (vervangende nieuwbouw) mag de bestaande inhoud wel worden teruggebouwd, mits de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenten.

De goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter zijn.

De bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter zijn.

Middels een afwijking onder voorwaarden kan een goothoogte van maximaal 6 meter worden toegestaan.

#### *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Bij iedere woning zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Er zijn per bouwperceel maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter zijn.

De bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter zijn.

Voorts gelden regels voor de diepte van aan- en uitbouwen (ruimten met een woonfunctie), gemeten vanuit de achtergevel (maximaal 3 meter), **en de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de achtergevel van het betreffende hoofdgebouw (minimaal 5 meter). Onder voorwaarden kan wel een afwijking worden toegestaan voor een grotere diepte en kleinere afstand.** Door de genoemde hoogte- en situeringsregels wordt de ondergeschiktheid van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw gewaarborgd.

#### *Beroep of bedrijf aan huis*

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan na een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen. Daarom mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen hiervoor worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Uitsluitend beroepen en bedrijven die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zijn mogelijk, tenzij voldoende vaststaat dat de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zullen oproepen. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan. Voorts mag het beroep of bedrijf niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten omvatten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn. Het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van de woning is.

#### *Overige nevenactiviteiten*

Binnen de bestemming Wonen worden naast de voornoemde activiteiten ook anderen toegestaan. Dit betreft Bed & Breakfast en kinderopvang.

Bed & Breakfast wordt bij recht mogelijk d. m.v. verhuur van maximaal 2 kamers in huis aan derden ter recreatieve overnachting. Via een afwijkingsbevoegdheid is ook verbouw van een bestaand bijgebouw tot slaap-/ toiletruimte mogelijk (max. 12 m<sup>2</sup> per unit/kamer). Dit gaat ten koste van de bijgebouwuimte.

Kinderopvang wordt alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid daarbij wordt per aanvraag beoordeeld welke normen worden gehanteerd, omdat iedere locatie een andere benadering vraagt.

#### Artikel 22 [Wonen - Gestapeld](#)

Binnen het plangebied is ook de ontwikkeling van het appartementencomplex De Meeris opgenomen. De regels zijn afgestemd op het plan waarvoor een uitgebreide afwijkingsprocedure is doorlopen.

#### Artikel 23 [Wonen - Landgoed 1](#)

Deze bestemming toegewezen aan het landgoed Gagelhof en het landgoed Treeswijk.

De bestemming is voor het landgoed Gagelhof gegeven aan het centrale deel van landgoed, waar zich het landhuis en bijbehorende voorzieningen bevinden. Op deze gronden is één landhuis toegestaan en alleen bij Gagelhof twee dienstwoningen. **Met een functiaanduiding is tijdelijk verblijf van gehandicapten en bejaarden c.q. ouderen toegestaan.**

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Het landhuis is uitsluitend binnen dit vlak toegestaan. De goothoogte van dit huis mag niet meer bedragen dan 8 meter en de bouwhoogte niet meer dan 16 meter. Dit komt overeen met de bestaande situatie. Binnen het bouwvlak zijn eveneens aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het landhuis mogelijk tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

Op het landgoed mogen ook twee dienstwoningen worden gebouwd. Deze moeten binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De goothoogte van deze woningen mag niet minder zijn dan 3 meter en niet meer dan 6 meter. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 10 meter. Verder zijn binnen de bestemming Wonen - Landgoed 1 één tennisbaan en één zwembad mogelijk.

De bestemming is ook gegeven aan de gronden van Villa Treeswijk langs de Valkenswaardseweg. De bouw- en gebruiksregels zijn gebaseerd op het destijds vastgestelde bestemmingsplan voor dit gebied: bestemmingsplan Villa Treeswijk. In het geldende bestemmingsplan was de bestemming Gemengd toegewezen, maar die wordt niet in overeenstemming met de cultuurhistorische waarde van het complex. Inhoudelijk heeft de bestemmingsverandering geen gevolgen.

Binnen de bestemming zijn nog steeds de diverse functies toegestaan en uitgesloten, zoals wonen (maximaal 1 woning in het landhuis), kantoren en dienstverlening, bijgebouwen en parkeren. Het wonen binnen de langsgevelboerderij is uitgesloten vanwege de Wet geluidhinder.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd dat op de verbeelding is aangegeven. Bijgebouwen, zijn alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. Wonen - Landgoed 2 is komen te vervallen en gereserveerd voor nieuwe landgoederen. Omdat deze alleen met een herziening van het bestemmingsplan zijn te realiseren, zijn er in dit plan geen regels voor opgenomen.

Artikel 24 [Wonen - Villabebouwing](#)

### **Woongebied Treeswijk**

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

Op ieder woonperceel is een ruim bouwvlak opgenomen. De afstand van ieder bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 10 meter. Hierdoor is de onderlinge afstand tussen twee bouwvlakken tenminste 20 meter. De ligging en omvang van de bouwvlakken is bepaald op grond van het geldende

bestemmingsplan 'Treeswijk 1965'. Op deze wijze worden de vigerende rechten gerespecteerd. Per woonperceel is het maximum bebouwd oppervlak opgenomen. Dit is gebaseerd op het oppervlak dat per woonperceel aanwezig mag zijn op grond de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Treeswijk 1965', waarin een bebouwingpercentage van maximaal 5% van het bouwperceel mocht worden gerealiseerd. De grote bouwvlakken betekenen dus niet dat deze in het geheel kunnen worden bebouwd.

#### *Hoofdgebouw*

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter. De inhoud van het hoofdgebouw dient minimaal 500 m<sup>3</sup> te bedragen. Hele 'kleine' woningen zijn hier immers niet wenselijk vanwege het karakter van het gebied, dat wordt getypeerd door villa's en landhuizen.

#### *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Bij iedere woning zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. De oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

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

#### *Beroep of bedrijf aan huis*

Voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis gelden dezelfde regels als binnen de bestemming Wonen. Bovenstaand zijn deze aan de orde gekomen. Derhalve wordt daar naar verwezen.

#### *Omgevingsvergunning*



In de bestemming 'Wonen - Villabebouwing' komen bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden van de NNB voor. Deze dienen te worden beschermd, daartoe is de dubbelbestemming [Waarde - NNB](#) opgenomen ter vervanging van de bestaande regeling, Daardoor is er sprake van eenduidigheid. Daarin is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

### **Incidentele villa's**

Naast het woongebied Treeswijk komen ook incidenteel villa's voor. Ook deze zijn met deze bestemming belegd.

Voor de artikelen 25 t/m 39 wordt verwezen naar [toelichting paragraaf 4.14](#) .

Algemene [regels hoofdstuk 3](#)

[artikel 40](#) Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

[artikel 41](#) Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde

overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangsrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan.

[artikel 42](#) Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

[artikel 43](#) Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de dubbelbestemmingen opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones (extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden), de cultuurhistorische vlakken met de bijbehorende waarden en kenmerken, de zoekgebieden voor het behoud en herstel van watersystemen en de milieuzones (de boringsvrije zone en de veiligheidszone van een LPG-tankstation). Vanwege de digitaliseringsafspraken (ROstandaarden) moeten deze dubbelbestemmingen in een afzonderlijk artikel worden

opgenomen en kunnen de regels niet onder de afzonderlijke bestemmingen worden opgenomen.

#### [artikel 44](#) Algemene afwijkingsregels:

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- Maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;

#### [artikel 45](#) Overige regels

#### [artikel 46](#) Algemene wijzigingsregels:

Met de toepassing van deze regels kunnen de aangegeven bestemmingen in de toekomst door burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Na wijziging maakt de nieuwe gewijzigde situatie deel uit van het bestemmingsplan. In dit artikel is één wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Dit betreft de mogelijkheid om onder voorwaarden de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone-water' te wijzigen in de bestemming Water en/of Natuur ten behoeve van beekherstel.

#### [regels hoofdstuk 4](#) Overgangs- en slotregels

#### [artikel 47](#) Overgangsregels

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en

gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De

wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

#### [artikel 48](#) Slotregel

De slotbepaling met de naam van het bestemmingsplan en de datum van vaststelling.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er is uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

De kosten voor de (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Waar wel kosten aan verbonden zijn voor de gemeente, is de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in hoofdstuk 4 paragraaf 2. De gemeente heeft hiervoor het berekende bedrag gestort in een gemeentelijk landschapsfonds. Binnen twee jaar na onherroepelijk worden van dit plan zal de gemeente het bedoelde bedrag inzetten voor een kwaliteitsverbetering. Omdat dit gaat om investering op gemeentelijke gronden, en het bedrag reeds gestort is, is geen exploitatieplan nodig.

Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

Het bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie indienen.

Naar aanleiding hiervan zijn 14 inspraakreacties ingediend. In de aparte 'Nota van beantwoording inspraakreacties – voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Waalre' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota, welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. In deze nota zijn tevens de wijzigingen aangegeven die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties.

### **8.2 Vooroverleg ex art.3.1.1 Bro**

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.

In totaal hebben 3 overlegpartners gereageerd. In de aparte 'Nota van beantwoording inspraakreacties – voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Waalre' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota, welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. In deze nota zijn tevens de wijzigingen aangegeven die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

### **8.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader vanaf 2 juni tot en met 13 juli 2016 ter visie gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar kunnen maken tegen het plan.

Dit heeft geleid tot 21 zienswijzen welke zijn beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen'. De wijzigingen t.o.v. het ontwerp zijn verwoord in de 'Nota van Wijzigingen'. Beiden zijn als bijlagen bijgevoegd.

### **8.4 Ambtshalve aanpassingen**

Gedurende de ontwerpfase is gebleken dat het plan een aantal juridische onduidelijkheden bevatte. Dit betrof met name de bijbehorende bouwwerken bij woningen in relatie tot het Besluit omgevingsrecht (Bor).

## **8.5 Beroep**

Na vaststelling is het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Tegen het plan is beroep ingesteld.

Dat heeft geleid tot een reparatie op onderdelen van het plan, vormgegeven in onderhavig reparatieplan. Het reparatieplan hoeft niet als ontwerpplan ter inzage te worden gelegd. Wel wordt na vaststelling het plan opnieuw 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 gewijzigde onderdelen. Over de niet-gewijzigde onderdelen van het plan, waartegen beroep is ingesteld, zal een uitspraak worden gedaan door de afdeling.

## 9. Bijlage

- 1) [Nota van Uitgangspunten](#)
- 2) [Ruimtelijke onderbouwing Rooisestraat 1-3](#)
- 3) [Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23](#)
  - a. Gewijzigde inrichtingsplan, d.d. 02-10-2017
  - b. Aanvulling d.d. 04-09-2018 op Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23 d.d. 02 mei 2016
- 4) [Ruimtelijke verantwoording Smeleweg 6](#)
- 5) [Nota van beantwoording inspraakreacties](#)
- 6) [Nota van beantwoording zienswijzen](#)
  - a. [Rapport 'Bestemmingsplan Buitengebied Waalre' d.d. 03-07-2018](#)
  - b. [Berekening bijdrage landschappelijke kwaliteitsverbetering d.d. 03-07-2018](#)
- 7) [Nota van wijzigingen](#)