



Ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van een agrarisch kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang op het perceel Mosbroekseweg 4 te Waalre

Locatie: MOSBROEKSEWEG 4
5581 VL WAALRE
Datum: 26 SEPTEMBER 2016
Gemeente: GEMEENTE WAALRE
LAAN VAN DIEPENVOORDE 32
5582 LA WAALRE

Inhoud

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging plangebied.....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
2. HET PLAN	3
2.1 Huidige situatie.....	3
2.2 Toekomstige situatie	4
2.3 Agrarische kinderopvang.....	5
2.4 Agrarische kinderopvang als nevenactiviteit	6
2.5 Gezondheidsrisico's.....	8
3. BELEID.....	9
3.1 Provinciaal Beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	11
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN	12
4.1 Flora en fauna.....	12
4.2 Landschappelijke inpassing	13
4.3 Cultuurhistorie en archeologie.....	13
4.4 Watertoets	13
4.5 Technische infrastructuur	14
5 MILIEUASPECTEN.....	14
5.1 Bodem	14
5.2 Geluid	14
5.3 Luchtkwaliteit en fijnstof.....	14

5.4 Externe veiligheid	15
5.5 Geurhinder	15
6. UITVOERBAARHEID.....	16
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.2 Grondexploitatie.....	16
6.3 Conclusie	16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op deze locatie hebben wij een melkveehouderij gevestigd. Het verzoek is nu om permanent het Agrarisch Kinderdagverblijf en Buitenschoolse Opvang Betsie Boe in een gedeelte van de bestaande langgevelboerderij en een gedeelte van de bestaande schuur, waar thans een agrarische bestemming op ligt, toe te staan. Om deze vormen van kinderopvang als vorm van verbrede landbouw bij het agrarisch bedrijf mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig in de vorm van een afwijking op basis van artikel 2.12, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor ons als ondernemers van de gemeente Waalre, maar vooral voor de ouders en kinderen die we willen opvangen is deze uitbreiding benodigd. Op dit moment is er een ruime wachtlijst van kinderen die zo snel mogelijk willen worden opgevangen op ons kinderdagverblijf. Het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" gaat een dergelijke ontwikkeling mogelijk maken door middel van een binnenplanse afwijking. Echter aangezien het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" voorlopig nog niet in werking is, hebben we besloten om door middel van een omgevingsvergunning ons verzoek in te dienen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Waalre, ten westen van de kern Waalre. Ten westen van de locatie ligt het beekdal van de Dommel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Waalre, sectie A, nr. 4653.



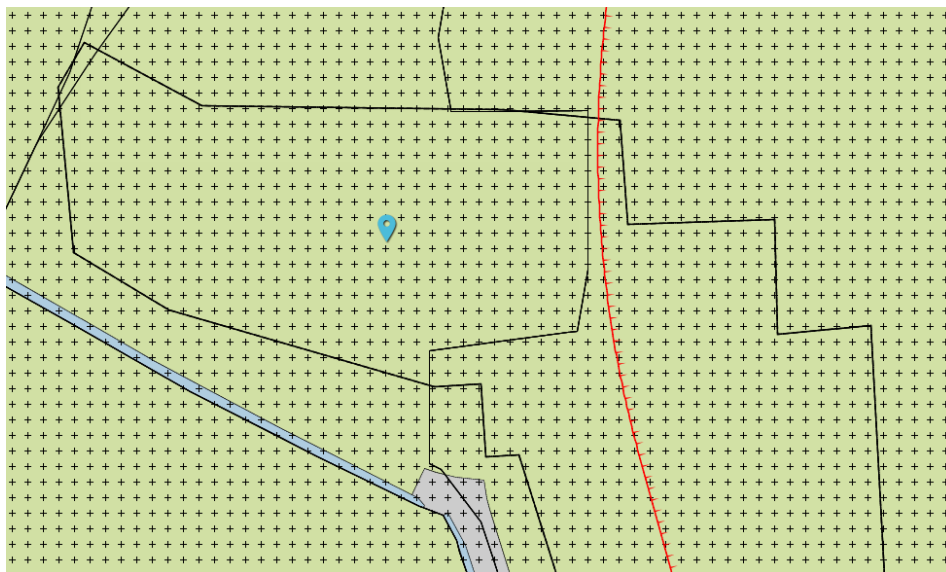
Figuur 1, luchtfoto plangebied



Figuur 2, kadastrale situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Waalre van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 25-06-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' (artikel 4). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij gebouwen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Kinderopvang is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Evenmin zijn er afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die kinderopvang toestaan.



Figuur 3: uitsnede BP Buitengebied, bouwvlak Mosbroekseweg 4

2. HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Mosbroekseweg 4 in Waalre. Het maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Waalre. In groter verband ligt het binnen de stedelijke regio van Eindhoven, dat ten noorden ligt gescheiden door de A67/A2. Ten oosten van het plangebied ligt de kern Waalre, op een afstand hemelsbreed van circa 300 meter.

Ten westen van de locatie ligt het Dommeldal. Het plangebied ligt op de overgang naar dit beekdal.

De scheiding tussen bebouwde kom en buitengebied is aan de westzijde van Waalre redelijk scherp begrensd. De directe omgeving kent dan ook een relatief geringe bebouwingsdichtheid. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele (voormalige) boerderijen. Het gebied laat zich kenmerken als een agrarisch cultuurlandschap, overgaand in westelijke richting in een beekdallandschap.

Aan de Mosbroekseweg 4 wordt een melkveehouderij geëxploiteerd. Fysiek is er de volgende bebouwing aanwezig:

- een ligboxenstal
- een jongveeststal/schuur
- een langgevelboerderij met inpandig tijdelijke kinderopvang
- een berging
- diverse voorzieningen zoals sleufsilos, kuilplaten en een mestsilo.

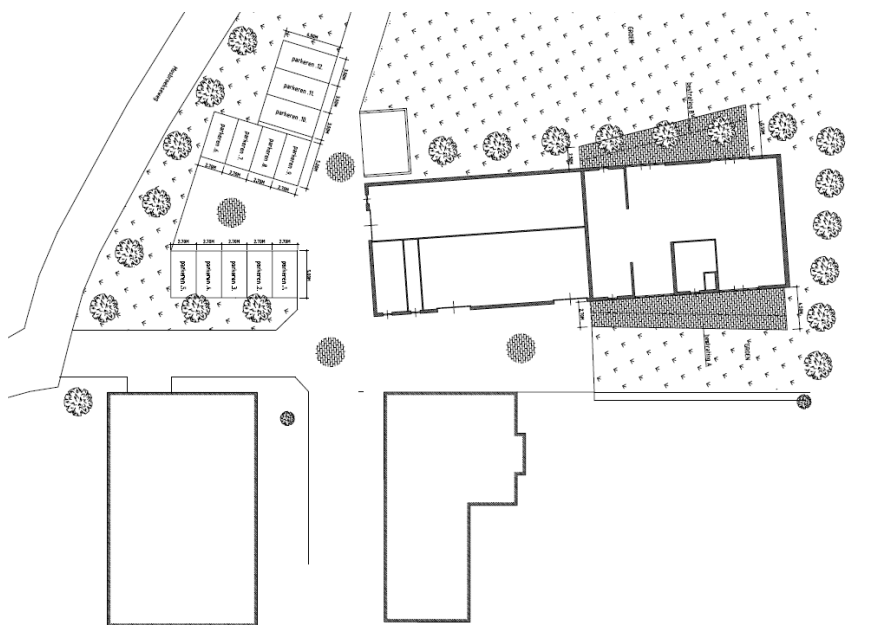
De langgevelboerderij is in gebruik als bedrijfswoning. Het bedrijf kent een omvang van 65 stuks melkvee met bijbehorend jongvee.

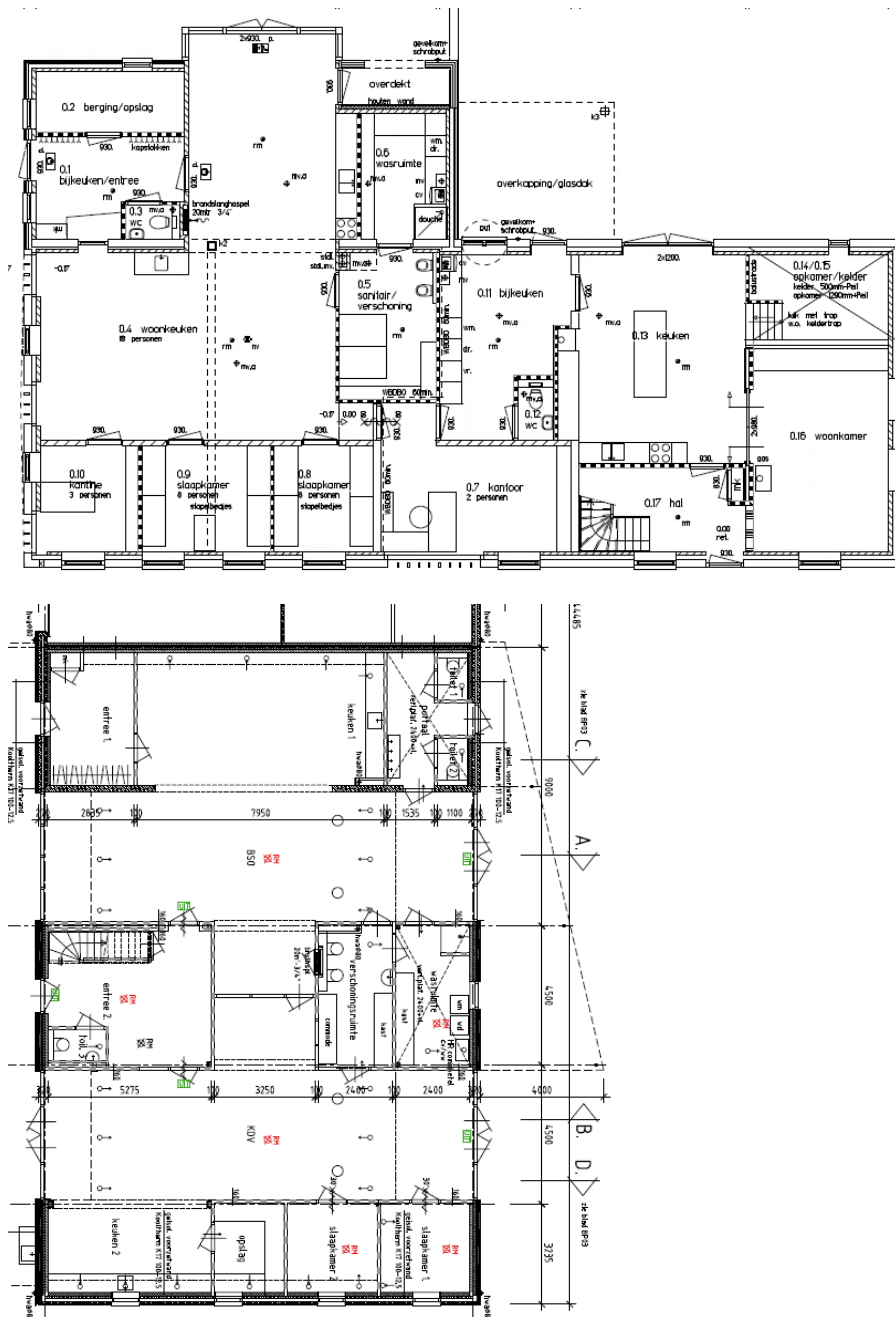
2.2 Toekomstige situatie

Ons initiatief is er op gericht om de zorgtak van het bedrijf verder te ontwikkelen in de vorm van agrarische kinderopvang. De agrarische activiteiten blijven op het bedrijf aanwezig en deze blijven de hoofdactiviteit. De agrarische activiteiten maken onlosmakelijk deel uit van de bedrijfsvoering ter plaatse en zijn gekoppeld aan de zorgactiviteiten.

Voor de agrarische kinderopvang zal een gedeelte van de langgevelboerderij permanent worden gebruikt en een gedeelte van de bestaande schuur. Het gedeelte van de boerderij dat hiervoor benut gaat worden bedraagt ca. 120 m² en van de schuur ca. 300 m².

In deze kinderopvang wordt voorzien in ruimtes voor verblijf van kinderen (slaapruijme, sanitair, recreatieruimte, keuken). Buiten wordt voorzien in de aanleg van buitenspeelruimtes, klein dierenweide, parkeervoorzieningen. Ontsluiting gebeurt via de bestaande toegang aan de Mosbroekseweg. Er wordt voorzien in de aanleg van circa 12 parkeerplaatsen. Het perceel is reeds volledig landschappelijk ingepast met erfbeplanting.





2.3 Agrarische kinderopvang

Agrarische kinderopvang is een vorm van multifunctionele landbouw. De koppeling van kinderopvang en agrarische activiteiten biedt een uniek concept dat in de praktijk haar toegevoegde waarde al bewezen heeft en groeiende is. Het voorziet in een maatschappelijke behoefte die door de reguliere opvang niet geboden kan worden. Door de koppeling met agrarische activiteiten kan dit alleen in het buitengebied geboden worden. Er wordt mee voorzien in een maatschappelijke behoefte en voor de agrarische bedrijven kan het een verbreding betekenen van de economische basis van het bedrijf. Voor de kinderopvang wordt aangesloten bij de doelstellingen van de Vereniging Agrarische Kinderopvang (VAK), zodat een kwalitatief goede en verantwoorde opzet gerealiseerd wordt.

Kinderopvang is een activiteit die eerder door de provincie als een stedelijke voorziening werd betiteld en derhalve niet wenselijk werd geacht in het buitengebied. Agrarische kinderopvang vormt echter een bijzondere vorm van kinderopvang. De combinatie met een agrarisch bedrijf en de situering in het buitengebied

biedt namelijk unieke randvoorwaarden die in een stedelijk milieu niet geboden kunnen worden. De verschillende voorbeelden van bedrijven met agrarische kinderopvang laten zien dat deze formule zeer succesvol is en zeer gewaardeerd wordt door de klanten. Er wordt voorzien in de maatschappelijke behoefte aan deze vorm van kinderopvang. Beleving van ruimte, natuur, landschap en contact met dieren en planten zijn hiervoor de belangrijkste ingrediënten, die ook alleen maar in het buitengebied geboden kunnen worden. Multifunctionele landbouw is inmiddels uit onderzoek bewezen al een structurele tweede pijler in Nederlandse en Brabantse landbouw. Dit wordt door de provincie onderkend en men heeft haar beleidstandpunt hierover zodanig aangepast dat agrarische kinderopvang in het buitengebied niet meer tegengehouden wordt. Ook wordt daarmee bijgedragen aan een vitale plattelandseconomie, zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Planologisch worden er echter wel randvoorwaarden gesteld aan agrarische kinderopvang. De belangrijkste kunnen als volgt weergegeven worden:

- op een geschikte locatie met een goede ontsluiting, nabij steden en dorpen;
- voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
- geen belemmering voor andere functies zoals andere agrarische bedrijven;
- als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf;
- geen onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Een toets van deze voorwaarden laat zien dat het plan aan deze voorwaarden kan voldoen. Het bedrijf ligt op zeer korte afstand van de dorpskern van Waalre (< 1 kilometer). Hier woont een groot deel van de doelgroep (gezinnen met jonge kinderen). Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Daarmee is ook gegarandeerd dat er geen onevenredig nadelige effecten op de verkeersafwikkeling zullen optreden. Het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van meer dan 400 meter. De kinderopvang is daarmee op voldoende afstand van andere agrarische bedrijven gelegen en wordt voldaan aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter tot andere bedrijven. Hierdoor vormt agrarische kinderopvang geen belemmering voor andere agrarische bedrijven. De kinderopvang zal als nevenactiviteit blijven functioneren bij een bestaand agrarisch bedrijf. Gelet op de omvang van het agrarische bedrijf is en blijft de agrarische tak de hoofdactiviteit.

2.4 Agrarische kinderopvang als nevenactiviteit

Aan de orde is de vraag of in geval van de agrarische kinderopvang en de melkveehouderij aan de Mosbroekseweg 4 gesproken kan worden van één inrichting. Het doel van deze vraagstelling is duidelijkheid te verkrijgen of de agrarische kinderopvang als geurgevoelig object belemmerend kan werken voor agrarische bedrijven in de omgeving of mogelijk zelfs voor het eigen bedrijf. Voor beantwoording van de vraagstelling is gebruik gemaakt van de rapportage 'Het begrip inrichting in de Wet milieubeheer' van het Ministerie van VROM uit 2002. Hierin wordt ingegaan op de vraag wanneer sprake is van één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Daarbij is gebruik gemaakt van jurisprudentie-analyse. Uit de rapportage volgt dat voor beantwoording van de vraag om te bepalen wanneer sprake is van één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer uitgegaan moet worden van de volgende criteria:

- er dient onderling een technische, organisatorische of functionele binding te bestaan tussen de onderdelen;
- de onderdelen moeten in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gelegen;
- behoren de onderdelen tot eenzelfde onderneming of instelling.

De criteria

De onderlinge binding

De vraag of er sprake is van een onderlinge binding wordt bepaald aan de hand van drie criteria, waarbij deze niet alle drie tegelijk aanwezig hoeven te zijn. Van technische binding is sprake als er algemene, gemeenschappelijke voorzieningen zijn. Voorbeelden

hiervan zijn: riolering, nutsvoorzieningen. Van organisatorische binding is sprake als de leiding en zeggenschap over de verschillende onderdelen bij dezelfde persoon of personen berusten. Van functionele binding is sprake als er uitwisseling plaatsvindt van goederen, diensten, personeel of bedrijfsmiddelen tussen de verschillende onderdelen.

Onmiddellijke nabijheid

Hiervan is sprake wanneer de verschillende onderdelen in hetzelfde pand, hetzelfde perceel of op aangrenzende percelen zijn gevestigd. Er dient sprake te zijn van eenzelfde onderneming, waarbij bepalend is wie de feitelijke zeggenschap heeft over het bedrijf. Niet zozeer formeel gezien (rechtspersoon) als wel materieel gezien.

Analyse van de criteria

Toetsing van de criteria op de situatie aan de Mosbroekseweg 4 waar sprake is van een melkveehouderij waarbij een agrarische kinderopvang gevestigd wordt, laat het volgende zien.

1. Is er sprake van een onderlinge binding?

Er is sprake van een technische binding doordat zowel door de veehouderij als door de kinderopvang gebruik wordt gemaakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen zoals riolering en nutsvoorzieningen. De locatie kent één aansluiting op deze voorzieningen waar beide onderdelen gebruik van maken. Dit alles zit op een gezamenlijke meter. De voorzieningen voor de kinderopvang (telefoon, elektra, gas, water en riolering) worden aangekoppeld op dit centrale punt en daardoor er rechtstreeks mee verbonden. Beide onderdelen maken ook gebruik van één gezamenlijke toegangsweg via de Mosbroekseweg. Geconcludeerd kan worden dat er hierdoor sprake is van een technische binding tussen beide onderdelen.

Er is sprake van een organisatorische binding tussen beide onderdelen doordat deze deel uitmaken van eenzelfde onderneming, waarbij de heer P. van den Broek als initiatiefnemer mede feitelijke zeggenschap heeft over zowel de veehouderij als de agrarische kinderopvang. Opgemerkt kan nog worden dat het agrarisch bedrijf een gezinsbedrijf is waarbij, los van de formele bevoegdheden, ieder gezinslid zijn/haar bijdrage levert aan het bedrijf.

Er is sprake van een zekere functionele binding doordat de kinderopvang in haar aard een agrarische kinderopvang is. Kenmerkend hiervoor is dat deze plaatsvindt bij een agrarisch bedrijf, waar kinderen onder meer kennis kunnen nemen van het buitenleven en de omgang met dieren. Het kijken naar, voeren van en zorgen voor de koeien en kalfjes is hiervan een voorbeeld. De setting van het agrarisch bedrijf in het buitengebied vormt hiervoor een onlosmakelijke randvoorwaarde. Zonder agrarisch bedrijf zou er sprake zijn van een 'normale' kinderopvang, die niet in het buitengebied bij een agrarisch bedrijf gevestigd hoeft te zijn. De kinderopvang is aangesloten bij de Vereniging Agrarische Kinderopvang (VAK). Dit is een brancheorganisatie die de agrarische kinderopvang in Nederland wil professionaliseren en de kwaliteit er van wil waarborgen op diverse terreinen (educatie, gezondheid, hygiëne). Voorwaarde om lid te kunnen zijn en te blijven van de VAK is dat er sprake dient te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Aan deze voorwaarde wordt door het bedrijf voldaan. Met een omvang van 65 stuks melkvee en bijbehorend jongvee heeft het bedrijf een omvang van 86 NGE (Nederlandse grootte eenheden). Hoewel er geen exact normatief criterium bestaat voor volwaardigheid wordt algemeen uitgegaan dat een agrarisch bedrijf met 60-80 NGE een volwaardig bedrijf is. De uitwisseling van goederen, diensten, personeel en bedrijfsmiddelen is tussen de veehouderij en de kinderopvang minder aan de orde. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er een zekere eenzijdige functionele binding bestaat doordat de kinderopvang alleen als agrarische kinderopvang aangemerkt kan worden vanwege de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf. Het agrarische bedrijf is echter niet functioneel gebonden (afhankelijk) aan de kinderopvang. Geconcludeerd kan worden dat de melkveehouderij en de agrarische kinderopvang een onderlinge binding hebben op ten minste twee criteria die hiervoor gehanteerd

worden. Er is sprake van een duidelijke technische en organisatorische binding. Hiermee wordt voldaan aan het criterium om ten minste twee vormen van onderlinge binding te hebben.

2. Is er sprake van onmiddellijke nabijheid?

De beide onderdelen zijn in elkaars onmiddellijke nabijheid gevestigd. De kinderopvang wordt gevestigd binnen bestaande bebouwing van de boerderij, op grond die in eigendom is en tot hetzelfde agrarische bouwperceel behoort. In het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn beide onderdelen gelegen binnen de grenzen van hetzelfde agrarisch bouwvlak.

Aan dit criterium wordt in de jurisprudentie veelal geen zelfstandige betekenis toegekend, maar hangt dit nauw samen met het criterium 'organisatorische binding' zoals dat hierboven is uitgewerkt. Hierbij is geconcludeerd dat de betrokkenheid en de feitelijke zeggenschap van de heer P. van den Broek in beide onderdelen evident is. Deze zeggenschap is niet alleen formeel, maar ook feitelijk gelet op zijn bevoegdheid om zelfstandig besluiten te nemen op het gebied van bedrijfsvoering, investeringen en personeel in beide onderdelen.

Conclusie

Aan de hand van de toetsing van de beoogde situatie aan de criteria die gelden voor het inrichtingscriterium kan geconcludeerd worden dat de melkveehouderij en de agrarische kinderopvang tot één inrichting behoren. Hiermee is zeker gesteld dat de agrarische kinderopvang deel uitmaakt van het agrarisch bedrijf aan de Mosbroekseweg 4, en vormt hierdoor geen belemmering voor het eigen bedrijf of andere agrarische bedrijven in de omgeving.

2.5 Gezondheidsrisico's

Het voorkomen van en zoveel als mogelijk uitsluiten van gezondheidsrisico's is een belangrijk aandachtspunt. Op het bedrijf is sprake van een melkveehouderij in combinatie met een agrarische kinderopvang. In zijn algemeenheid wordt door de GGD gesteld dat aan kinderopvang bij een agrarisch bedrijf vele positieve aspecten zitten. Tegelijkertijd dient echter zeer zorgvuldig omgegaan te worden met de bekende en onbekende effecten op de gezondheid. Om dit zover als mogelijk te ondervangen dient er een goede onderbouwing te zijn waarin met de gezondheidsaspecten rekening wordt gehouden. Voor de afweging over de wenselijkheid van een kinderdagverblijf nabij een veehouderij worden door de GGD diverse overwegingen gegeven. Deze hebben betrekking op: de kwetsbaarheid van de gebruikersgroep, de bekende risico's voor de gezondheid, de onbekendheid van een aantal risico's, het naleven van hygiënemaatregelen en het toezicht erop, de bekendheid van ouders over de risico's. Opgemerkt wordt dat in relatie tot gezondheid en hygiëne er een protocol bestaat van het Ministerie van VWS (volksgezondheid) en het Ministerie van LNV (landbouw) voor hygiëne op kinderboerderijen in Nederland. Het bedrijf zal gaan werken volgens deze code. Daarbij wordt zeker gesteld dat de risico's m.b.t. volksgezondheid en hygiëne zoveel als mogelijk geminimaliseerd worden en dat deze ook in de bedrijfsvoering gewaarborgd zijn. In het contact tussen mens en dier moeten maatregelen genomen worden om zoönosen (op mensen overdraagbare ziekten) te voorkomen. Door de Gezondheidsdienst voor Dieren (GD) is daarom een GD Keurmerk Zoönosen gestart. Dit keurmerk richt zich op hygiënemaatregelen op het bedrijf en adequate maatregelen bij dierziekten. Het zoönose-keurmerk van de GD hebben we al voor het derde opeenvolgende jaar in ons bezit.

In geval van het oprichten van een kinderdagverblijf in de nabijheid van een veehouderij dient er een deugdelijk plan van aanpak ten grondslag te liggen aan het functioneren van het kinderdagverblijf waarbij met name de gezondheidsrisico's zoveel als mogelijk uitgesloten worden en beheerst kunnen worden. In het concrete geval van de agrarische kinderopvang aan de Mosbroekseweg 4 worden daartoe de volgende maatregelen genomen:

Als kinderdagverblijf zijn we verplicht om deel te nemen aan de Risicomonitor. Behalve de gangbare Risico-inventarisaties, vullen wij als agrarische kinderopvang nog als extra

de RI-Boerderij in. Hiermee worden alle risico's met betrekking tot de boerderij in kaart gebracht en aangegeven hoe er gehandeld wordt.

- In de uitvoering zal het bedrijf werken met een hygiëneprotocol en calamiteitenplan;
- de kinderen verblijven niet continu op het bedrijf en in de omgeving;
- actieve voorlichting over de gezondheidsrisico's aan de ouders.

Deze maatregelen zijn conform de ministeriële code voor hygiëne op kinderboerderijen volgens welk protocol het bedrijf zal gaan werken. Op die manier wordt gedaan wat mogelijk is om gezondheidsrisico's te voorkomen. Dit betreft allemaal zaken die gaan over de uitvoering van het project. Voor de beoordeling en afweging inzake de ruimtelijke aanvaardbaarheid zijn deze zaken echter niet relevant.

3. BELEID

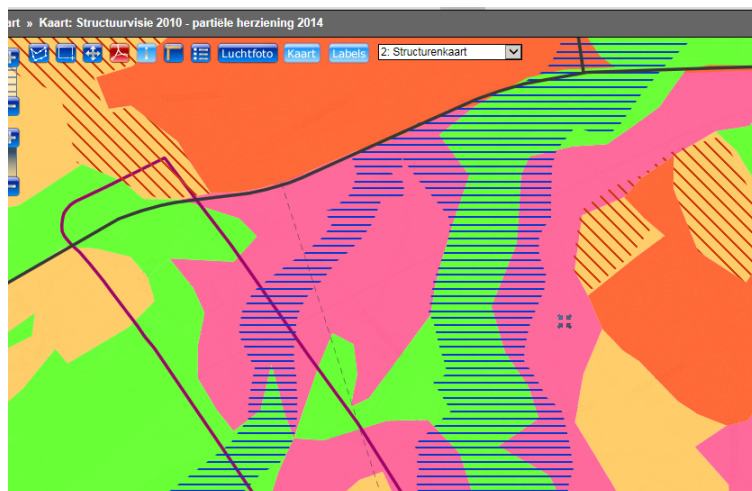
3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is een Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014, vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving 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.

Het plangebied valt binnen de Ambitie groenblauwestructuur in de Groenblauwe mantel.



Figuur 5 uitsnede structuurvisie

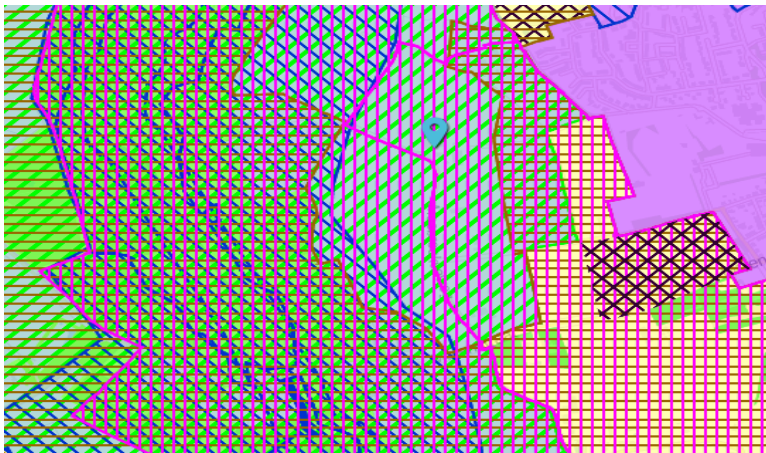
In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, 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. Het plan voor agrarische kinderopvang als vorm van agrarische verbreding op het gebied van zorg en welzijn waarbij de beleving van rust en ruimte centraal staat, past binnen de kaders van het provinciaal ruimtelijk beleid.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 (VR) geeft de uitwerking van het provinciale ruimtelijke beleid. In de verordening worden diverse zaken geregeld van provinciaal belang zoals de begrenzing van de integrale zonerings, de EHS, waterberging. Bij de bijbehorende kaarten van de VR ligt het plangebied in of nabij de volgende gebiedsaanduidingen:

- groenblauwe mantel en attentiegebied EHS;
- cultuurhistorisch vlak: beekdal de Dommel.

Het beleid voor ontwikkelingen in de groenblauwe mantel volgt uit de Structuurvisie (zie hierboven). De situering in het cultuurhistorisch waardevol gebied Dommeldal heeft evenmin consequenties voor het plan aangezien er sprake is van een kleinschalige functie in bestaande bebouwing.



Figuur 6 uitsnede Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte is de zorgplicht opgenomen voor de ruimtelijke kwaliteit, zie artikel 3 van de VR. Op grond van dit artikel dient duidelijk te zijn dat het gewenste plan:

- a. Bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Er wordt met het beoogde plan voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik omdat de ontwikkeling gebruik maakt van het bestaand bouwperceel, sterker nog het maakt gebruik van bestaande gebouwen van het agrarisch bedrijf, aldus artikel 3.1, tweed lid VR.

Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap geldt voor de beoogde ontwikkeling het bepaalde in artikel 3.2, vijfde lid VR waarbij in het regionaal ruimtelijk overleg afspraken zijn gemaakt (de zogenaamde "kempenregeling" en de gemeentelijke "uitwerking Rood-met-groen instrumentarium" komen daarmee overeen), over dat de landschappelijke inpassing niet is vereist voor nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf welke in bestaande bebouwing worden uitgevoerd. Daarvan is bij deze ontwikkeling sprake.

Hier wordt als volgt invulling aan gegeven. Er is sprake van een kleinschalige functieverandering binnen bestaande bebouwing, als vorm van verbrede landbouw. Deze ruimtelijke ontwikkeling wordt beleidsmatig als zeer beperkt beschouwd waarvoor volstaan kan worden met het leveren van een basisinspanning. Deze basisinspanning wordt gerealiseerd door zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing op het perceel. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld waarop de landschappelijke inpassing vorm gegeven is. Het plan levert verder een positieve bijdrage aan de landschappelijke kenmerken van de omgeving, dit doordat de kinderopvang gerealiseerd wordt binnen een langgevelboerderij. Met de kinderopvang wordt daarmee bijgedragen aan het verstevigen van de economische basis van het agrarisch bedrijf en daarmee aan het behoud van een voor de regio typerende en landschappelijk kenmerkende boerderijvorm. De boerderij dateert van eind 19e eeuw, staat op de MIP lijst en wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd.

Gelet op de bescherming van de Groen blauwe mantel valt deze ontwikkeling binnen de reikwijdte van artikel 6 van de VR. Op grond van artikel 6, vierde lid en artikel 6.10 van de VR kan worden voorzien in een niet-agrarische functie binnen het bouwperceel mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5000 m² bedraagt;
- b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf van milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Een toets aan de bovenstaande voorwaarden is in dit geval niet aan de orde omdat het een nevenfunctie betreft en het geen (nieuwe of omzetting) hoofdfunctie van het bedrijf betreft. Dit is in overeenstemming met hetgeen hiervoor is besproken in het kader van artikel 3 VR en is afgesproken in het regionaal ruimtelijk overleg, de zogenaamde "kempenregeling".

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeente heeft in 2013 de Structuurvisie Waalre vastgesteld waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor het grondgebied van de gemeente worden

beschreven. In de structuurvisie is het plangebied gelegen in het cultuurhistorisch landschap van Waalre. Dit landschap kenmerkt zich door hoge kwaliteiten, zowel landschappelijk, ecologisch als cultuurhistorisch. Gebiedsvisie Westrand Waalre Door de gemeente is een beleidsnotitie opgesteld (2011) waarin de ontwikkeling van de westrand van Waalre wordt verkend. Het plangebied valt in deze gebiedsvisie binnen het deelgebied 'flank'. In dit deelgebied is het beleid gericht op het behoud van de agrarische functie, met ruimte voor verbreding van de bedrijfsvoering en recreatief medegebruik. Het onderhavige plan past binnen deze visie door de ontwikkeling van nevenactiviteiten bij een volwaardig agrarisch bedrijf.

Ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied"

Binnen het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" wordt het mogelijk gemaakt om op een agrarische bestemming met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid een nevenfunctie zoals kinderopvang onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken. De opgenomen voorwaarden zijn:

- a. de voorziening voldoet/kan voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke bepalingen;
- b. de activiteit (met uitzondering van de benodigde buitenruimte) plaatsvindt in de woning en/of de inpandige bedrijfsruimte of een bestaand bedrijfsgebouw;
- c. de benodigde buitenruimte aansluitend aan het gebouw waarin de activiteit plaatsvindt gerealiseerd kan worden.

De gewenste ontwikkeling voldoet hieraan waardoor het straks zelfs gemotiveerd passend is binnen de toekomstige mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied".

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich het Natura2000 gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) nummer 136: Leenderbos, Groote Heide en Plateaux. Het betreft de westelijk gelegen Dommel die zich op een afstand van 700 meter van de planlocatie bevindt. Het beekdal van de Dommel maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor de EHS geldt het "nee, tenzij" principe. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de instandhouding en het functioneren van de EHS niet toegelaten worden.

Het plan voor de agrarische kinderopvang heeft zeer beperkte effecten op de EHS en het Natura2000 gebied. Dit vanwege: het kleinschalige karakter van het plan en dat het plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak en bestaande bebouwing. Het plan leidt verder niet tot aantasting van beschermde gebieden in de vorm van betreding of versnippering. De enige effecten die van invloed zouden kunnen zijn hebben betrekking op verkeerseffecten. Het plan heeft tot gevolg dat er extra verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. Deze verkeersbewegingen vinden echter plaats via de bestaande wegenstructuur en zijn qua aantallen en tijden (beperkt tot breng- en haalmoment) inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het terrein en op de perceelsgrenzen. Het plan betreft een gebruikswijziging waarbij onderzocht moet worden of deze mogelijk consequenties heeft voor beschermde soorten. Er hoeven geen bomen gekapt te worden of gebouwen gesloopt dan wel gebouwd te worden. In het kader van de Flora- en faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zouden mogelijk leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen

voorkomende soorten. Vleermuizen zouden het terrein als foerageergebied kunnen gebruiken. Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Het plan leidt niet tot het verdwijnen van verblijfplaatsen en/of fourageergebieden voor deze vogelsoorten en/of vleermuizen. Planontwikkeling vindt namelijk plaats binnen bestaande bebouwing waarbij enkel sprake is van interne wijzigingen. Alle bestaande bomen en hagen blijven behouden. De werkzaamheden zijn derhalve dermate beperkt dat er geen nadelige effecten zijn op de flora en fauna waardoor er geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt. Geconcludeerd kan dan ook worden dat voor de ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de plannen.

4.2 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk maakt de omgeving deel uit van een oud akkercomplex met esdek. Het kenmerkt zich door een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhoutbosjes. Gesteld kan worden dat het initiatief geen onevenredige effecten heeft op de natuur en landschapswaarden. Op de eerste plaats omdat het initiatief plaatsvindt binnen het bouwblok. Op de tweede plaats omdat het initiatief kleinschalig en extensief van karakter is. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van de bestaande beplanting. In het recente verleden zijn op en rond het perceel nieuwe landschapselementen aangelegd in de vorm van een bomen, haagbeplanting. Het gebied is hierdoor reeds volledig landschappelijk ingepast in haar omgeving.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant deel uit van een gebied met cultuurhistorische waarden: het Dommeldal en het oude akkercomplex het Loon. Het voorliggende plan leidt niet tot ruimtelijke effecten hierop. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De boerderij zelf dateert van eind 19e eeuw en is opgenomen in het MIP van de provincie. De boerderij wordt van cultuurhistorisch belang geacht. Dit betekent dat bij de eventuele verbouwing van de boerderij rekening dient te worden gehouden met de kenmerkende kwaliteiten van de boerderij.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er in principe geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. In dit geval wordt dit bovendien niet noodzakelijk geacht aangezien de ontwikkeling plaats vindt binnen bestaande bebouwing. Er vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Archeologisch heeft het plan evenmin negatieve effecten. Wel geldt de algemene zorgplicht en meldingsplicht op grond van de Monumentenwet. Bij de verbouwing van de boerderij dient rekening gehouden te worden met de beeldbepalende onderdelen van deze boerderij. Daarvan is in dit geval echter geen sprake aangezien het slechts een gebruikswijziging betreft.

4.4 Watertoets

Het plangebied is gelegen in een drukrioleringsgebied. Op het perceel zijn diverse

bermsloten aanwezig. Het plangebied ligt op de overgang van de droge gronden rond Waalre naar de lager gelegen gronden rond de Dommel. De gronden zijn eerdgronden, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 20 en 60 cm beneden maaiveld. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Ruimtelijke plannen dienen hydrologisch neutraal en op een duurzame wijze te worden uitgevoerd. Daarbij geldt als uitgangspunt van beleid de trits: vasthouden, bergen, afvoeren. Het gebiedseigen water dient zoveel als mogelijk vastgehouden te worden alvorens er sprake kan zijn van bergen of afvoeren van water. Vanuit kwalitatief oogpunt mogen er géén uitloogbare materialen gebruikt worden zoals koper, zink, lood of zacht PVC.

Indien het verharde oppervlak als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toeneemt met meer dan 2.000 m² dan is retentie van hemelwater vereist binnen het plangebied. Dit is bij het onderhavige plan niet ter sprake. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing of verharding plaats waardoor het plan hydrologisch neutraal is.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (kabels en leidingen voor gas, water, elektra). De kinderopvang wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats aangezien het plan ziet op interne verbouw van bestaande bebouwing.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek moet hier uitsluitsel over geven. Het bodemonderzoek (conform NEN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aanwezig zijn. Het bodemonderzoek is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd. In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de toestand van bodem en grondwater geen beperking oplevert voor het beoogde gebruik.

5.2 Geluid

De nieuwe kinderopvang wordt in het kader van de Wet geluidhinder sinds 1 juli 2012 aangemerkt als een geluidgevoelig object. Een nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk wanneer deze is gelegen binnen de onderzoekszone van 250 meter van wegen met één of twee rijstroken in buitenstedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Mosbroekseweg en Rooisestraat (buitenstedelijk, 2 rijstroken). Met behulp van Standaard Rekenmethode 1 RMG 2012 is een berekening gemaakt van het geluidsniveau ter plaatse van de agrarische kinderopvang om te bepalen of er sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij dient voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit de berekening met SRM1 blijkt dat het geluidsniveau als gevolg van wegverkeerslawaai ter plaatse minder dan 45 dB bedraagt (exclusief 5 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder). De nadere onderbouwing voor het gebruik van SRM1 en de berekening is opgenomen als bijlage (brieffrapport ZLTO, 11 december 2012). Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling akoestisch aanvaardbaar is.

5.3 Luchtkwaliteit en fijnstof

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening

doorgang laten vinden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging'.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. In dit geval is geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit nodig gelet op het kleinschalige karakter van het plan.

5.4 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.
- propaantanks bij particulieren.

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat er in de buurt van de gewenste ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn.

5.5 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt een toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv beschrijft de grenswaarden voor de toelaatbare geurbelasting bij woningen in "odour units" per kubieke meter lucht. Tevens zijn er in de Wgv minimum afstanden vastgelegd tussen stallen en geurgevoelige objecten (alle woningen van derden en recreatiewoningen). Dit hangt af van de diercategorie die gehouden wordt. Voor paarden, koeien e.d. zijn standaardafstanden vastgesteld, afhankelijk van het gebied waar de woning ligt. Het toetsingskader voor geurhinder van veehouderijen heeft gevolgen voor zowel bestemmingsplannen buitengebied als voor ruimtelijke plannen die in of grenzend aan het buitengebied voorzien in nieuwe gevoelige functies: In bestemmingsplannen buitengebied is de Wvg het toetsingskader om de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen en de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe gevoelige functies, onder meer ter vervanging van vrijkomende agrarische bedrijven, te bepalen. Voor ruimtelijke plannen voor nieuwe gevoelige functies moet worden onderzocht of naburige veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet in hun functioneren worden belemmerd en of ter plaatse een goed respectievelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ("goede ruimtelijke ordening").

Agrarische kinderopvang als nevenactiviteit bij een veehouderij vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven, dit omdat het kinderdagverblijf, als nevenactiviteit bij een veehouderij, aangemerkt wordt als geurgevoelig object behorende bij het agrarisch bedrijf. Een dergelijke nevenactiviteit

heeft dezelfde status als een bedrijfswoning. Daarbij dient voldaan te worden aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter tot de terreingrens van het meest nabij gelegen bedrijf. Binnen een straal van 400 meter bevinden zich geen andere agrarische bedrijven. Voor het eigen bedrijf vormt de kinderopvang geen belemmering aangezien deze deel uitmaakt van dezelfde inrichting.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien er in een straal van ruim 500 meter geen intensieve veehouderijen gevestigd zijn, kan gesteld worden dat de achtergrondbelasting op de kinderopvang minder bedraagt dan de norm van 20 OUE/m³. Gesteld kan worden dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor iedereen de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure bestaat er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp-besluit. Vervolgens bestaat er nog de mogelijkheid tot beroep en eventueel hoger beroep na besluitvorming.

6.2 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onderhavig verzoek valt niet onder de definitie van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro en aldus niet onder de Grondexploitatiewetgeving. Verhaal van kosten vindt plaats door de legesverordening. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6.3 Conclusie

Het plan is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.