



Bijlagebundel

bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen'

Gemeente Waalre



Inhoudsopgave

Bijlage I: specificatie Rood-met-Groen

Bijlage II: Bodemonderzoek

Bijlage III: Flora en Fauna

Bijlage IV: LIP Oliemolen Waalre

Bijlage V: onderbouwing Drift

Bijlage I: specificatie Rood-met-Groen

Specificatie Rood-met-Groen

Project : Tuinen Oliemolen

Berekening Rood-met-Groen

Gegevens:

- Huidig bestemmingsvlak is 2070 m2 Toekomstig bestemmingsvlak is 2070 m2

In de Uitwerking Rood-met-Groen instrumentarium behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Waalre (2018) staat opgenomen dat voor het omzetten van de bestemming 'agrarisch onbebouwd' naar de bestemming 'Tuin' een basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in van € 11,- per m2 (categorie 3, nummer 5 uit de Nota Rood-met-Groen). Voor de drie percelen uit het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' betekent dit dat er een bijdrage ad. € 22.070,- (2.070 m2 x 11,- per m2) gedaan moet worden aan het Rood-met-Groenfonds.

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap kan ook op eigen terrein verwezenlijkt worden. Enkel de kosten van de aanleg van de houtwal met bomen en de hagenstructuur, zoals opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan in de toelichting van het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen, kan als landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen terrein worden beschouwd. Per perceel worden de volgende kosten gemaakt aan kwaliteitsverbetering van het landschap op eigen terrein:

Perceel 'Gemeente Waalre Sectie E 5975' (627 m2)

Totale bijdrage landschappelijke kwaliteitsverbetering: € 6.897,00

Grondwerk en bemesting:	€ 1.014,80
Leveren en planten 7 bomen:	€ 2.698,81
Leveren en planten haag (127 m2):	€ 3.651,00

Totale investering kwaliteitsverbetering eigen terrein: € 7.364,61

Bijdrage Rood-Met-Groen fonds: € 0,00

Perceel 'Gemeente Waalre Sectie E 5976' (1016 m2)

Totale bijdrage landschappelijke kwaliteitsverbetering: € 11.176,00

Grondwerk en bemesting:	€ 1.130,00
Leveren en planten 9 bomen:	€ 3.911,00
Leveren en planten haag (105 m2):	€ 6.109,53

Totale investering kwaliteitsverbetering eigen terrein: € 11.420,53

Bijdrage Rood-Met-Groen fonds: € 0,00

Perceel 'Gemeente Waalre Sectie E 5977' (427 m2)

Totale bijdrage landschappelijke kwaliteitsverbetering: € 4.697,00

Grondwerk en bemesting:	€ 726,77
Leveren en planten 3 bomen:	€ 1.361,66
Leveren en planten haag (73 m2):	€ 2.719,08

Totale investering kwaliteitsverbetering eigen terrein: € 4,807,51

Bijdrage Rood-Met-Groen fonds: € 0,00

Conclusie:

De totale bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap ad. € 22.070,- kan op eigen terrein verwezenlijkt worden in de houtwal met bomen en de hagenstructuur, zoals opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan in het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen'. Hierdoor is er geen bijdrage aan het Rood-met-Groenfonds nodig.

Bijlage II: Bodemonderzoek

**Verkennend bodemonderzoek
Dreefstraat ong.
Waalre**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Verkennend bodemonderzoek

in opdracht van

EMM Vastgoed BV

[REDACTED]
Postbus 202

5580 AE WAALRE

betreffende locatie

Dreeftstraat ong.

Waalre

documentkenmerk

1708/029/SS-01

versie

0

vestiging, datum

Nuenen, 15 september 2017

opgesteld door:[REDACTED]
Projectleider bodem**gecontroleerd door:**[REDACTED]
Projectleider bodem

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Samenvatting

In opdracht van EMM Vastgoed BV heeft Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Dreefstraat ong. te Waalre.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen grondtransactie van de betreffende locatie.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er sprake is van een bodemverontreiniging.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (april 2016).

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk geen afwijkingen in de bodem waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium, zink en naftaleen.

De lichte verontreinigingen met barium, cadmium, zink en naftaleen in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen verkoop.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. De indicatie van de kwaliteitsklasse(n) is weergegeven in hoofdstuk 5.2

Inhoudsopgave

	pagina
Samenvatting	
1. Inleiding	1
2. Vooronderzoek	2
2.1 Locatiegegevens	2
2.2 Eerder uitgevoerd onderzoek	3
2.3 Bodemopbouw	4
2.4 Bodemfunctieklassenkaart	4
2.5 Conclusies vooronderzoek	5
3. Onderzoeksstrategie	6
4. Uitvoering	7
4.1 Kwalibo	7
4.2 Grondonderzoek	7
4.3 Analyses	8
5. Analyseresultaten	9
5.1 Toetsingskader	9
5.2 Grond	10
5.3 Grondwater	10
6. Conclusie en aanbevelingen	11

Bijlagen

	aantal pagina's (excl. voorblad)
1. regionale ligging en kadastrale gegevens	4
2. situatietekening	1
3. boorprofielen	3
4. analyseresultaten grond	7
5. analyseresultaten grondwater	5
6. toetsingstabellen grond	4
7. toetsingstabellen grondwater	3
8. foto's onderzoekslocatie	1

1. Inleiding

In opdracht van Latoures Onroerend Goed B.V. heeft Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Dreefstraat ong. te Waalre.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen grondtransactie van de betreffende locatie.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging.

Tritium Advies B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

Kwalibo

Op een deel van de werkzaamheden die in het voorliggende rapport worden beschreven is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Onder de naam Kwalibo regelt het Besluit de kwaliteitsborging in het bodembeheer. Voor deze kwaliteitsborging zijn onderdelen van het onderzoek onder Kwalibo uitgevoerd. Indien dit het geval is, dan is dit bij het betreffende onderdeel expliciet vermeld. Onderdelen zonder vermelding over Kwalibo, zijn niet onder Kwalibo uitgevoerd.

2. Vooronderzoek

Als onderdeel van het verkennend bodemonderzoek is een standaard vooronderzoek uitgevoerd volgens de Nederlandse norm NEN 5725 (januari 2009).

De in de navolgende tabel weergegeven bronnen zijn geraadpleegd.

Tabel 2.1: overzicht geraadpleegde bronnen tijdens vooronderzoek.

bron	contactpersoon	datum	uitvoerder Tritium Advies B.V.
internet			
www.bodemloket.nl	-	september 2017	Dhr. S. Schilders
www.topotijdreis.nl			
gemeente			
bodemarchief	Ralph van Gogh	september 2017	Dhr. S. Schilders
tankenbestand			
hinderwet/milieuarchief			
bodemfunctieklassenkaart			
overige bronnen			
Google Earth	-	september 2017	Dhr. S. Schilders
Kadastralekaart.com			

2.1 Locatiegegevens

In de navolgende tabel zijn de locatiegegevens opgenomen. De topografische ligging en de kadastrale gegevens zijn weergegeven in bijlage 1. Een situatietekening is weergegeven in bijlage 2. Foto's van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in bijlage 8.

Tabel 2.2: locatiegegevens.

locatie	coördinaten		kadastrale percelen			totale opp. (m ²)	bebouwing (m ²)	onderzoeks- locatie (m ²)
	x	y	gemeente	sectie	nummer			
Dreefstraat ong.	158.377	377.221	Waalre	A	1402	2.070	n.a.	2.070

De onderzoekslocatie is momenteel braakliggend. De belendende percelen zijn in gebruik als weiland.

In de navolgende figuur is een luchtfoto van de onderzoekslocatie weergegeven.

Figuur 2.1: luchtfoto onderzoekslocatie.



Voor zover bekend is de onderzoekslocatie in gebruik geweest als landbouwgrond. In de toekomst zal de onderzoekslocatie in gebruik worden genomen als tuin.

Voor zover bekend zijn op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving geen potentieel verontreinigende activiteiten uitgevoerd en hebben zich in het verleden geen calamiteiten voorgedaan waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Uit historisch kaartmateriaal (topotijdreis) blijkt dat binnen de onderzoekslocatie geen voormalige (gedempte) watergangen zijn gelegen.

Gegevens over mogelijk aanwezig puin zijn niet bekend.

2.2 Eerder uitgevoerd onderzoek

In de directe omgeving zijn eerder de in de navolgende tabel vermelde onderzoeken uitgevoerd en documenten opgesteld.

Tabel 2.3: eerder uitgevoerd onderzoek.

omschrijving	locatiennaam	opgesteld door	datum	kenmerk	
gegevens directe omgeving					
1.	Historisch onderzoek	Dreefstraat 51, Waalre	Consulmij bv	01-09-1998	J.98.267.MB.595-0028
2.	Oriënterend bodemonderzoek	Dreefstraat 51, Waalre	MDZ Milieu	31-10-2000	97671
3.	Verkennd bodemonderzoek	Molenstraat-Dreefstraat te Waalre	Milon bv	17-11-2010	20101893

De voorgaande onderzoeken welke zijn uitgevoerd ter plaatse van de Dreefstraat 51 [1,2] zijn niet in het bezit van Tritium Advies B.V. Uit de gegevens van bodemloket blijkt dat ter plaatse van de Dreefstraat 51, deze locatie is gelegen ten noorden van de onderzoekslocatie, vanaf 1972 een metalengroothandel en autoreparatiebedrijf met een bovengrondse afgewerkte olietank gevestigd is of is geweest. Tevens blijkt uit de gegevens van bodemloket dat op de locatie een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden naar de aard en omvang van de (mogelijke) bodemverontreiniging.

Het verkennend bodemonderzoek [3] is uitgevoerd in verband met de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van het akkerland gelegen tussen de Molenweg en Dreefstraat. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk in de bovengrond puinsporen waargenomen. Analytisch is in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) een licht verhoogde concentratie kobalt aangetroffen. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen van de betreffende achtergrondwaarden aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen ten opzichte van de streefwaarden aangetoond. Plaatselijk overschrijdt de concentratie aan kobalt de betreffende tussenwaarde. geconcludeerd werd dat de milieuhygiënische kwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

2.3 Bodemopbouw

In de navolgende tabellen is een overzicht opgenomen van de bodemsamenstelling en de geohydrologische situatie.

Tabel 2.4: bodemsamenstelling (maaiveldhoogte 22 m+NAP).

laagomschrijving	dikte	samenstelling	doorlatendheid
deklaag	20 m	matig fijn tot matig grof zand	matig
1 ^e watervoerende pakket	20 m	matig tot grof zand, zwak tot sterk grindig	matig/goed

Tabel 2.5: geohydrologische situatie.

laagomschrijving	stijghoogte grondwater	stromingsrichting
freatisch	19 m +NAP	noordwestelijk
1 ^e watervoerende pakket	onbekend	onbekend

In de directe omgeving van de locatie is geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig. De onderzoekslocatie is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Over grondwateronttrekking in de omgeving van de locatie zijn geen gegevens bekend.

2.4 Bodemfunctieklassenkaart

In september 2015 is de bodemfunctieklassenkaart voor de gemeente Waalre vastgesteld. Op deze kaart is de landbodem van de gemeente ingedeeld in zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. De onderzoekslocatie is gelegen in de bodemfunctie Landbouw/natuur.

2.5 Conclusies vooronderzoek

Op grond van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als 'niet-verdacht' beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Asbest

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op of nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd in een mate dat hierdoor een bodemverontreiniging met asbest zou kunnen zijn ontstaan. Tevens zijn er geen aanwijzingen dat er puinlagen of bijmengingen met puin op de locatie of in de bodem aanwezig zijn. De locatie wordt derhalve als niet-verdacht beschouwd op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

3. Onderzoeksstrategie

Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740 (april 2016). De te volgen strategie is weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 3.1: strategie verkennend bodemonderzoek.

strategie ¹⁾	omschrijving		boorwerk		chemische analyses ²⁾	
			(diepte in m-mv)		grond	grondwater
			boringen	peilbuizen		
ONV-NL	Dreefstraat ong. te Waalre	2.070 m ²	9 x (0,5) 2 x (2,0)	1	2 NEN-g	1 x NEN-gw

1) verklaring strategie:

ONV-NL : onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie, niet lijnvormig;

2) verklaring analyses:

NEN-g : pakket NEN 5740 voor grondparameters (organische stof en lutum, 9 metalen, PAK, PCB en minerale olie);

NEN-gw : pakket NEN 5740 voor grondwaterparameters (9 metalen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en naftaleen, vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen en minerale olie).

De analyses worden door een geaccrediteerd laboratorium uitgevoerd. De grond- en grondwatermonsters worden conform AS3000 voorbereid.

4. Uitvoering

4.1 Kwalibo

De coördinatie en planning van het veldwerk vindt plaats vanuit de onder BRL SIKB 2000 (versie 5, 12 december 2013) gecertificeerde vestiging van Tritium Advies B.V. te Nuenen.

De boringen zijn geplaatst conform protocol 2001 (versie 3.2, 12 december 2013) van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer. De peilbuis is bemonsterd conform protocol 2002 (versie 4, 12 december 2013) van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer.

In de navolgende tabel zijn de namen van de erkende veldwerkers weergegeven, die voor onderhavig onderzoek het veldwerk hebben uitgevoerd.

Tabel 4.1: erkende veldwerker(s) Tritium Advies B.V.

veldwerker(s)	datum uitvoering	boornummers/ peilbuisnummers
boorwerkzaamheden		
Koen Belemans	22-08-2017	01 t/m 12
monstername grondwater		
Stijn Schilders	31-08-2017	01

Conform BRL-SIKB 2000 zijn de veldwerkzaamheden getoetst op partijdigheid. De uitvoerder van het veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als dat van een onafhankelijk onderzoeksbureau.

4.2 Grondonderzoek

De plaats van de boringen is weergegeven in bijlage 2. Tijdens het plaatsen van de boringen deden zich geen belemmeringen of bijzonderheden voor.

De bij de boringen vrijkomende grond is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Grondwateronderzoek

Tijdens de grondwatermonstername zijn in het veld de zuurgraad (pH), de troebelheid (ntu) en de elektrische geleidbaarheid (Ec) van het grondwater bepaald. De meetresultaten zijn weergegeven in de navolgende tabel. De plaats van de peilbuis is weergegeven in bijlage 2.

Tabel 4.3: peilbuisspecificaties.

peilbuis	filtertraject (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	zuurgraad (pH)	geleidbaarheid (Ec, $\mu\text{S/cm}$)	troebelheid (ntu)
01	3,70 – 4,70	3,62	4,9	521	23,3

4.3 Analyses

De grond- en grondwatermonsters zijn volgens de navolgende tabellen geanalyseerd door AL-West te Deventer (geaccrediteerd).

Tabel 4.4: geanalyseerde monsters (grond).

monster-code	boringen	traject (m-mv) ²⁾	chemische analyses ¹⁾	motivatie
MM01	01, 02, 03, 04, 05, 06	0,0 - 0,50	NEN-g	zintuiglijk schone bovengrond
MM02	07, 08, 09, 10, 11, 12	0,0 - 0,50	NEN-g	zintuiglijk schone bovengrond
MM03	01, 02, 12	0,65 - 1,90	NEN-g	zintuiglijk schone ondergrond

opmerkingen bij de tabel:

- 1) verklaring analyses:
NEN-g : pakket NEN 5740 voor grondparameters (organische stof en lutum, 9 metalen, PAK, PCB en minerale olie);
- 2) het aangegeven traject betreft de minimale en maximale diepte van de deelmonsters in het betreffende mengmonster; voor het traject per boring wordt verwezen naar het analysecertificaat.

Tabel 4.5: geanalyseerde monsters (grondwater).

monster-code	peilbuisnummer	filtertraject (m-mv)	chemische analyses ¹⁾	motivatie
01-1-1	01	3,70 - 4,70	NEN-gw	onderzoek grondwater

opmerkingen bij de tabel:

- 1) verklaring analyses:
NEN-gw : pakket NEN 5740 voor grondwaterparameters (9 metalen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en naftaleen, vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen en minerale olie).

5. Analyseresultaten

5.1 Toetsingskader

Wet bodembescherming (Wbb)

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn vergeleken met de toetsingstabel 'Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater' uit de circulaire bodemsanering (Nederlandse Staatscourant, nr. 16675, 27 juni 2013). De resultaten van de grondmonsters zijn tevens vergeleken met de achtergrondwaarden die zijn weergegeven in de Regeling Bodemkwaliteit (Nederlandse Staatscourant, nr. 247, 20 december 2007 en daarop volgende aanpassingen).

Bij onderhavig onderzoek zijn het organische stof- en lutumgehalte analytisch bepaald en weergegeven op het analysecertificaat. Met behulp van de bodemtypecorrectieformules uit de Regeling bodemkwaliteit zijn de meetwaarden van de grond omgerekend naar waarden voor standaardbodem (met een lutum percentage van 25 % en een organische stof percentage van 10 %). Voor de grond en het grondwater worden respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde beschouwd als het niveau waaronder sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. De interventiewaarde betreft het niveau waarboven voor zowel de grond als het grondwater sprake kan zijn van risico's voor het milieu en de volksgezondheid. Een sanering van de bodem kan dan noodzakelijk zijn.

In voorliggende rapportage wordt als criterium voor het uitvoeren van nader onderzoek de tussenwaarde gehanteerd. De tussenwaarde voor grond betreft het gemiddelde van de achtergrond- en de interventiewaarde en voor het grondwater het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde.

De aanduiding van de mate van verontreiniging in het rapport is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5.1: aanduiding mate van verontreiniging.

aanduiding in rapport		betekenis voor grond	betekenis voor grondwater
-	= niet verontreinigd	de toetsingswaarden worden niet overschreden	de toetsingswaarden worden niet overschreden
>AW of >S	= licht verontreinigd	het aangetoonde gehalte ligt tussen de achtergrond- en tussenwaarde.	het aangetoonde gehalte ligt tussen de streef- en tussenwaarde.
>T	= matig verontreinigd	het aangetoonde gehalte ligt tussen de tussen- en interventiewaarde.	het aangetoonde gehalte ligt tussen de tussen- en interventiewaarde.
>I	= sterk verontreinigd	het aangetoonde gehalte ligt boven de interventiewaarde.	het aangetoonde gehalte ligt boven de interventiewaarde.

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Om een indicatie te verkrijgen van de hergebruiksmogelijkheden van de grond voor een toepassing als landbodem, zijn de analyseresultaten van de grondmonsters aanvullend vergeleken met de tabellen 1 en 2 in bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit (Nederlandse Staatscourant, nr. 247, 20 december 2007 en de daaropvolgende wijzigingen). De aanduiding van de milieuhygiënische classificering is weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 5.2: aanduiding bodemkwaliteitsklasse.

aanduiding in rapport	betekenis
achtergrondwaarde	grond kan vrij worden toegepast bij elke bodemfunctie en elke bodemkwaliteit.
wonen	grond kan binnen het algemene generieke toetsingskader worden toegepast bij de bodemfuncties en bodemkwaliteiten "wonen" of "industrie".
industrie	grond kan binnen het algemene generieke toetsingskader enkel worden toegepast bij de bodemfunctie en bodemkwaliteit "industrie".
niet-toepasbaar	grond kan elders niet worden toegepast. Indien deze grond vrijkomt moet deze worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

5.2 Grond

De analyseresultaten van de grondmonsters zijn weergegeven in bijlage 4. De toetsingsresultaten zijn weergegeven in bijlage 6. Een samenvatting hiervan is weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 5.3: samenvatting toetsingsresultaten grond.

monster- code	boringen	traject ²⁾ (m-mv)	motivatie	toetsingsresultaten			
				Wbb			Bbk ¹⁾
				> AW	> T	> I	
MM01	01, 02, 03, 04, 05, 06	0,00 - 0,50	zintuiglijk schone bovengrond	-	-	-	AW
MM02	07, 08, 09, 10, 11, 12	0,00 - 0,50	zintuiglijk schone bovengrond	-	-	-	AW
MM03	01, 02, 12	0,65 - 1,90	zintuiglijk schone ondergrond	-	-	-	AW

opmerking bij de tabel:

- 1) de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) dient als indicatief te worden beschouwd;
- 2) het aangegeven traject betreft de minimale en maximale diepte van de deelmonsters in het betreffende mengmonster; voor het exacte traject per boring wordt verwezen naar het analysecertificaat.

5.3 Grondwater

De analyseresultaten van het grondwatermonster zijn weergegeven in bijlage 5. De toetsingsresultaten zijn weergegeven in bijlage 7. Een samenvatting hiervan is weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 5.4: samenvatting toetsingsresultaten grondwater.

monster- code	peilbuis- nummer	filterdiepte (m-mv)	motivatie	toetsingsresultaten Wbb		
				> S	> T	> I
01-1-1	01	3,70 - 4,70	onderzoek grondwater	barium, cadmium, zink, naftaleen	-	-

6. Conclusie en aanbevelingen

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk geen afwijkingen in de bodem waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium, zink en naftaleen.

De lichte verontreinigingen met barium, cadmium, zink en naftaleen in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

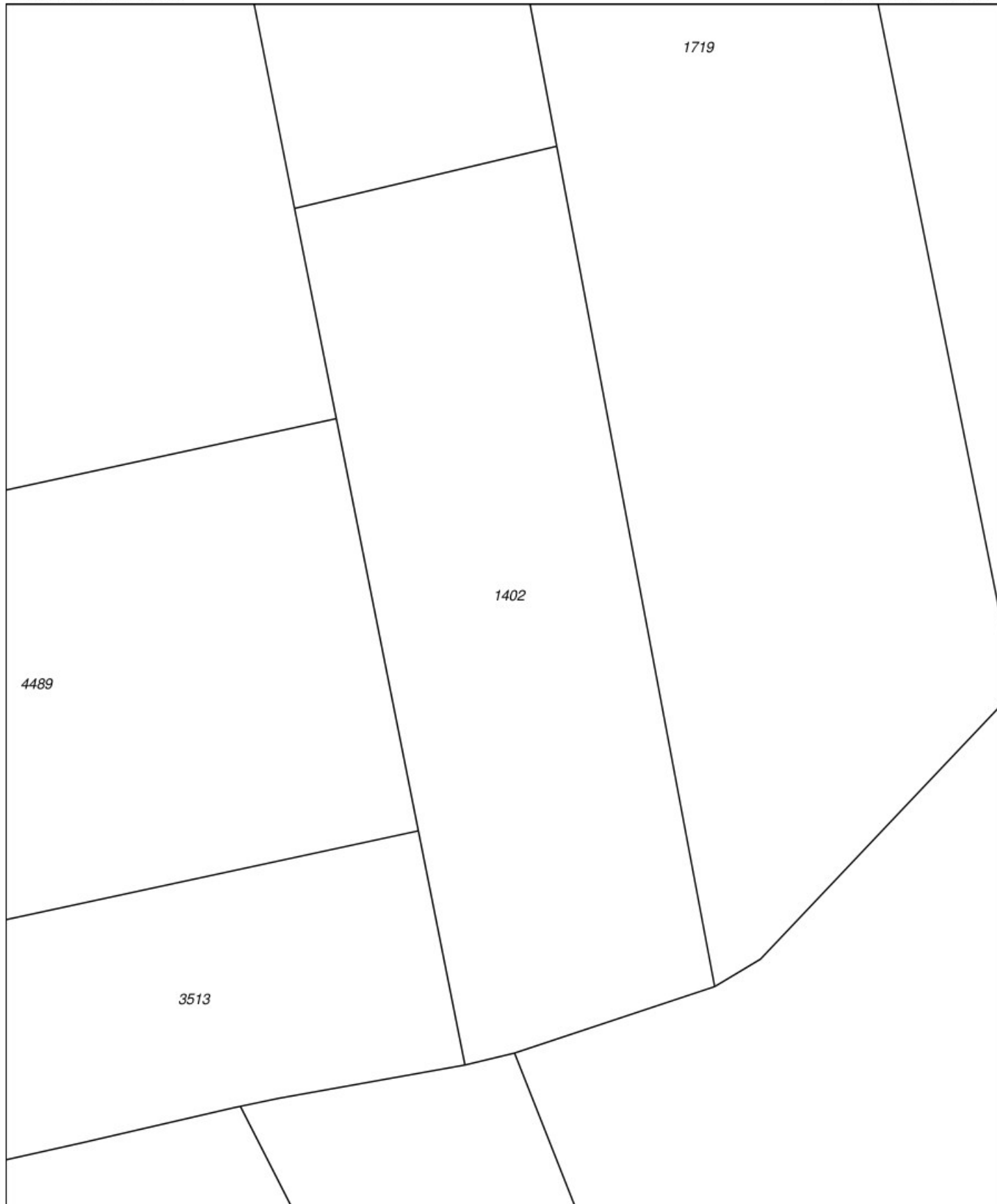
De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen verkoop.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. De indicatie van de kwaliteitsklasse(n) is weergegeven in hoofdstuk 5.

BIJLAGE 1: REGIONALE LIGGING EN KADASTRALE GEGEVENS

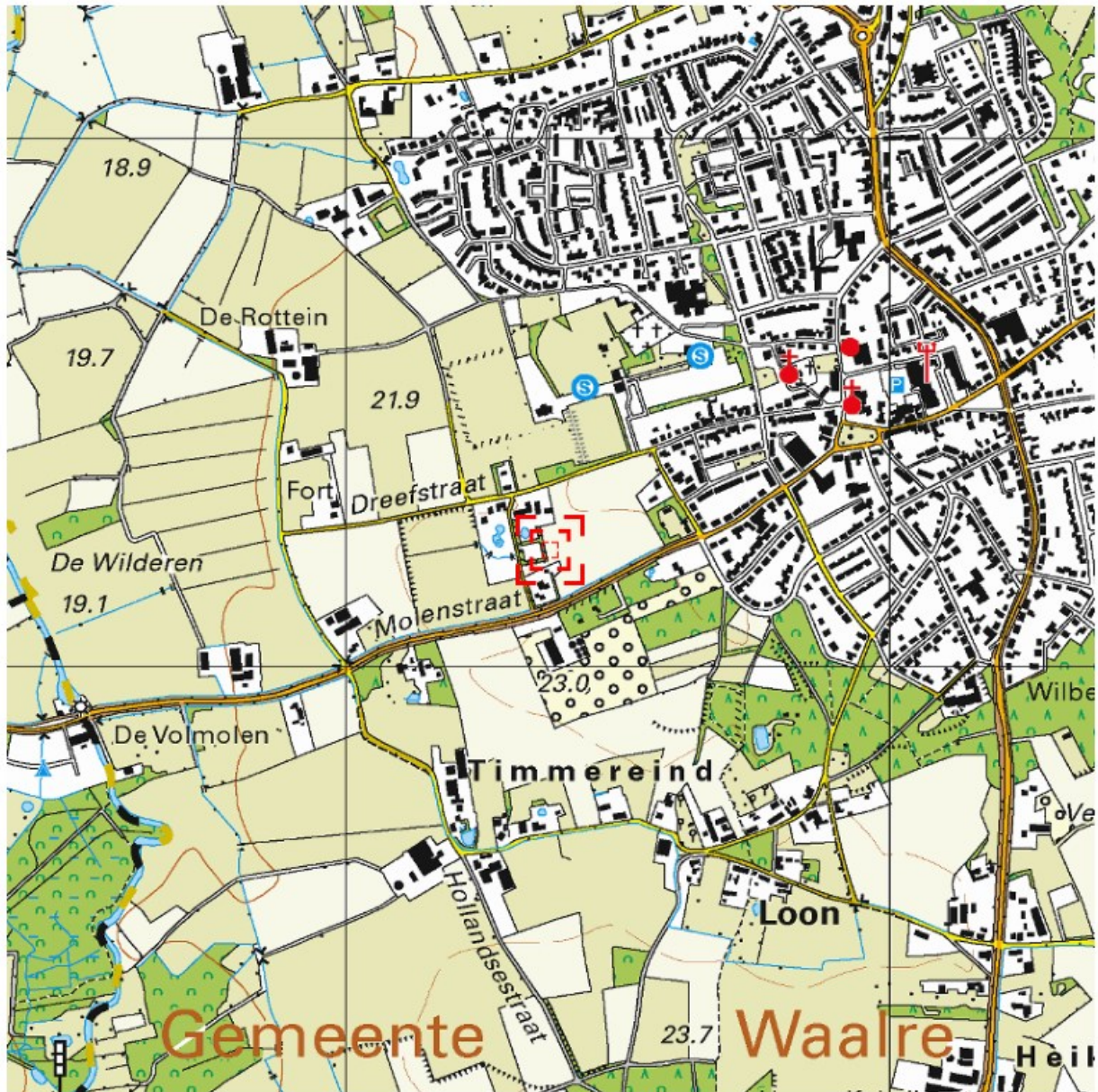
Bijgevoegd zijn:

	aantal pagina's
1 topografische kaart	1
2 kadastrale kaart	1
\$ kadastraal bericht	2



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	WAALRE
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1402
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 14 september 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	




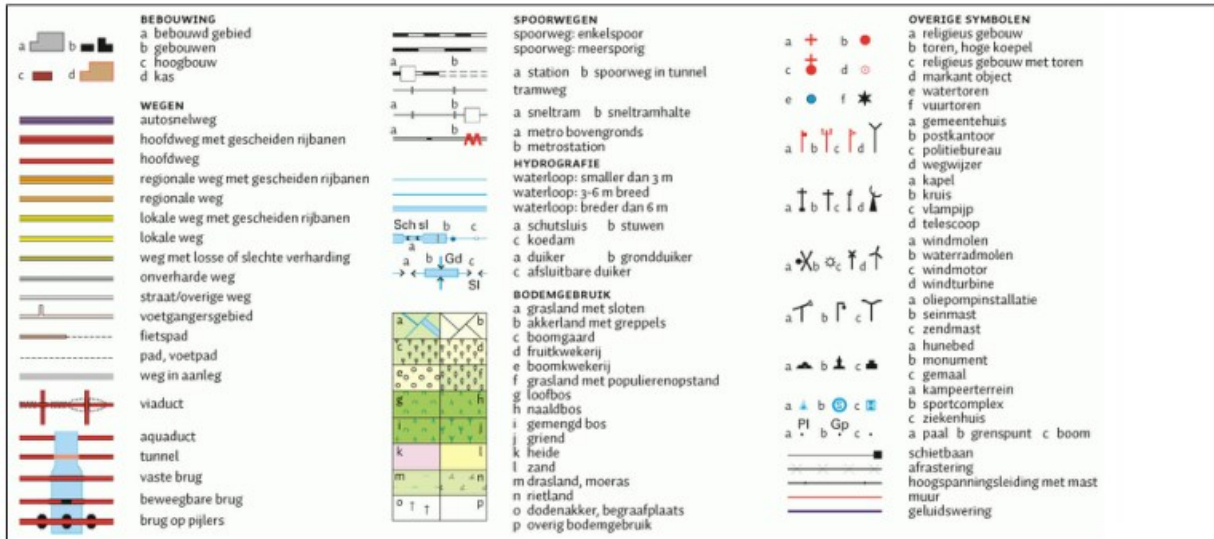


0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object WAALRE A 1402
Dreefstraat, WAALRE
CC-BY Kadaster.



Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: WAALRE A 1402 13-9-2017
Dreefstraat WAALRE 10:48:50
Uw referentie: 1708029SS
Toestandsdatum: 12-9-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WAALRE A 1402
Grootte: 20 a 70 ca
Coördinaten: 158377-377221
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)
Locatie: Dreefstraat
WAALRE
Koopsom: [REDACTED] Jaar: 2004
Ontstaan op: 16-8-1988

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: [REDACTED] EINDHOVEN
d.d. 29-4-2004

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2

EIGENDOM**Aantekening recht**

Betreft: WAALRE A 1402
Dreefstraat WAALRE
Uw referentie: 1708029SS
Toestandsdatum: 12-9-2017

13-9-2017
10:48:50

Gerechtigde

1/2

EIGENDOM



Aantekening recht



Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING

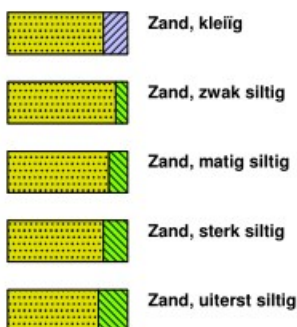
BIJLAGE 3: BOORPROFIELEN

Legenda (conform NEN 5104)

grind



zand



veen



peilbuis



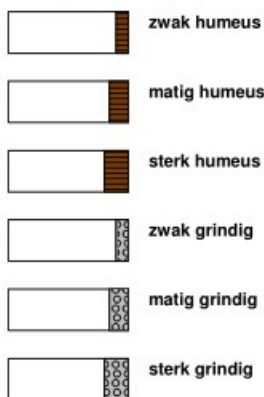
klei



leem



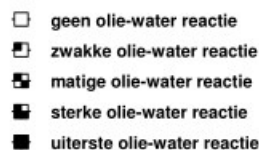
overige toevoegingen



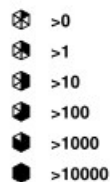
geur



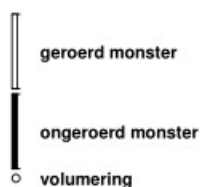
olie



p.i.d.-waarde



monsters

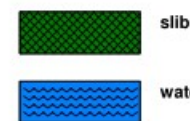


overig



toelichting mate van bodemvreemde bijmengingen:

- sporen <1% (gewichtspercentage)
- zwak 1-5% (gewichtspercentage)
- matig 5-10% (gewichtspercentage)
- sterk 10-20% (gewichtspercentage)
- uiterst 20-50% (gewichtspercentage)
- volledig >50% (volumepercentage)



Bijlage: Boorprofielen

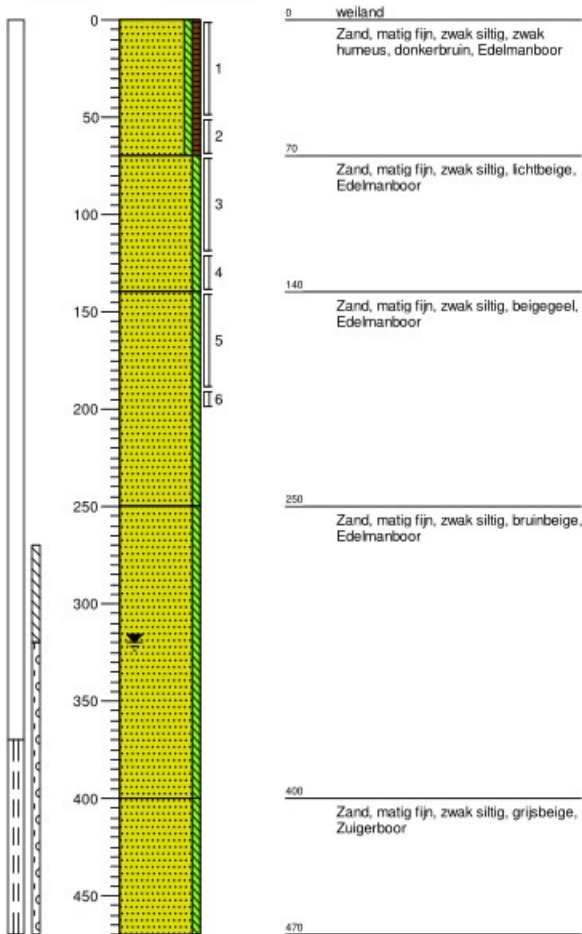
Boring: 01

Boormeester: [redacted]

X (RD): 158376,76

Y (RD): 377223,32

Datum: 22-08-2017



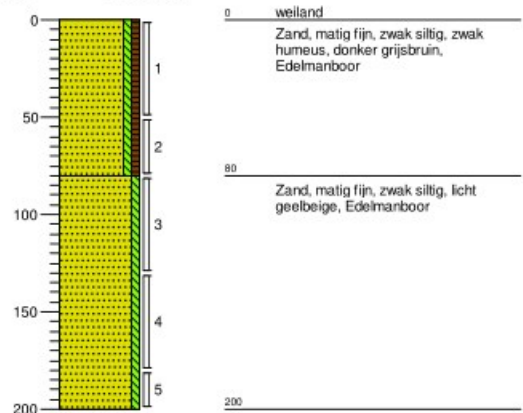
Boring: 02

Boormeester: [redacted]

X (RD): 158364,26

Y (RD): 377252,13

Datum: 22-08-2017



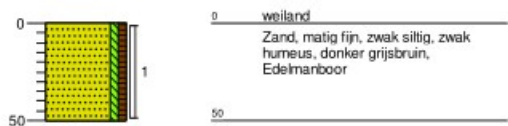
Boring: 03

Boormeester: [redacted]

X (RD): 158379,18

Y (RD): 377252,25

Datum: 22-08-2017



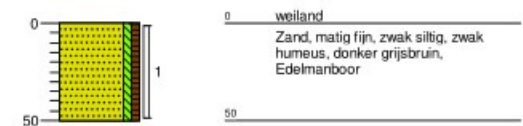
Boring: 04

Boormeester: [redacted]

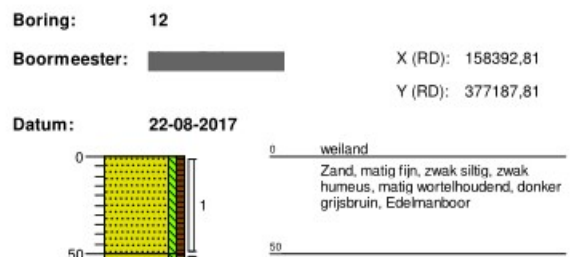
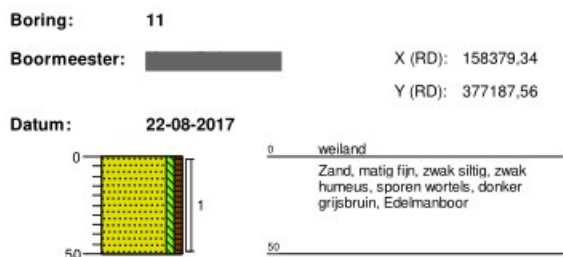
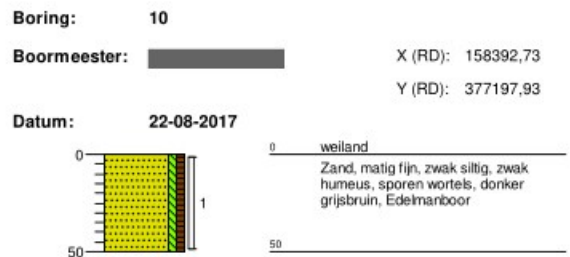
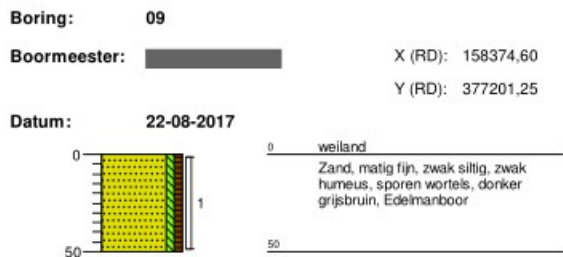
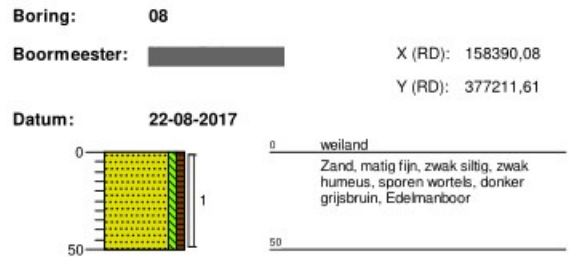
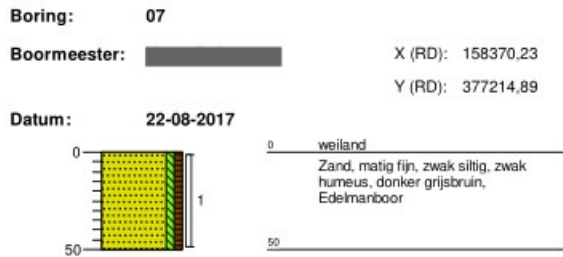
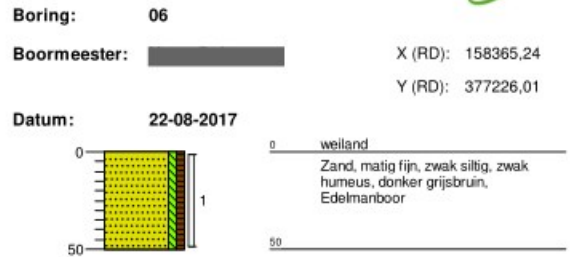
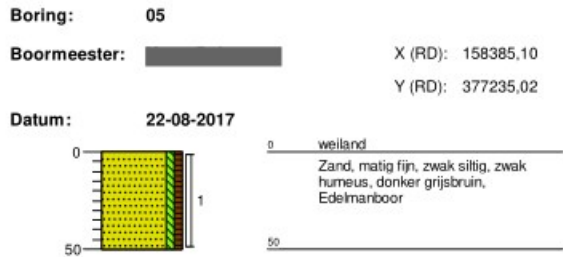
X (RD): 158368,95

Y (RD): 377237,99

Datum: 22-08-2017



Bijlage: Boorprofielen



BIJLAGE 4: ANALYSERESULTATEN GROND

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

TRITIUM ADVIES B.V.
GULBERG 35
5674 TE NUENEN

Datum 29.08.2017
Relatienr 35003866
Opdrachtnr. 678132

ANALYSERAPPORT

Opdracht 678132 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003866 TRITIUM ADVIES B.V.
Uw referentie 1708029SS Dreefstraat ong. te Waalre
Opdrachtacceptatie 22.08.17
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek. De analyses zijn, tenzij anders vermeld, geaccrediteerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en uitgevoerd overeenkomstig de onderzoeksmethoden die worden genoemd in de meest actuele versie van onze verrichtingenlijst van de Raad voor Accreditatie, accreditatienummer L005.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. [REDACTED] Tel. [REDACTED]
Klantenservice

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 678132 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
211859	22.08.2017	MM01
211866	22.08.2017	MM02
211873	22.08.2017	MM03

	Eenheid	211859 MM01	211866 MM02	211873 MM03	
Algemene monstervoorbehandeling					
S	Voorbehandeling conform AS3000	++	++	++	
S	Droge stof	%	95,2	85,4	96,3
S	IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	<5,0	<5,0
Fracties (sedigraaf)					
S	Fractie < 2 µm	% Ds	1,6	2,4	2,1
Klassiek Chemische Analyses					
S	Organische stof	% Ds	1,9 ^{xj}	1,8 ^{xj}	0,9 ^{xj}
Voorbehandeling metalen analyse					
S	Koningswater ontsluiting	++	++	++	
Metalen (AS3000)					
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20	<20	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	0,24	<0,20
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	<3,0	<3,0
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	8,5	9,7	<5,0
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	<0,05	<0,05
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	15	20	<10
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	<4,0	<4,0	<4,0
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	<20	27	<20
PAK (AS3000)					
S	Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Chryseen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Fenantheen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S	Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,35 ^{#j}	0,35 ^{#j}	0,35 ^{#j}
Minerale olie (AS3000/AS3200)					
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35	<35
S	Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 *	<3 *	<3 *

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa.
Dr. [redacted]



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 678132 Bodem / Eluaat

	Eenheid	211859 MM01	211866 MM02	211873 MM03
Minerale olie (AS3000/AS3200)				
Koolwaterstof fractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 *	<3 *	<3 *
Koolwaterstof fractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 *	<4 *	<4 *
Koolwaterstof fractie C20-C24	mg/kg Ds	<5 *	<5 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C24-C28	mg/kg Ds	<5 *	<5 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C28-C32	mg/kg Ds	<5 *	<5 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C32-C36	mg/kg Ds	<5 *	<5 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 *	<5 *	<5 *
Polychloorbifenylen (AS3000)				
S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 #)	0,0049 #)	0,0049 #)

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

Begin van de analyses: 22.08.2017

Einde van de analyses: 29.08.2017

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V. Dhr. [REDACTED] Tel. [REDACTED]
Klantenservice

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Opdracht 678132 Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

eigen methode: Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Gelijkwaardig aan NEN 5739: IJzer (Fe₂O₃)

NEN-EN12880; AS3000 en AS3200; Glw. NEN-ISO11465: Droge stof

Protocollen AS 3000: Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Zink (Zn) Nikkel (Ni) Molybdeen (Mo) Lood (Pb) Kwik (Hg)
Barium (Ba) Cadmium (Cd) Koper (Cu) Kobalt (Co) Koolwaterstoffractie C10-C40 Fluorantheen Fenanthreen
Chryseen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(k)fluorantheen Benzo(ghi)peryleen Benzo(a)anthraceen Anthraceen
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118
PCB 138 PCB 153 PCB 180 Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200: Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

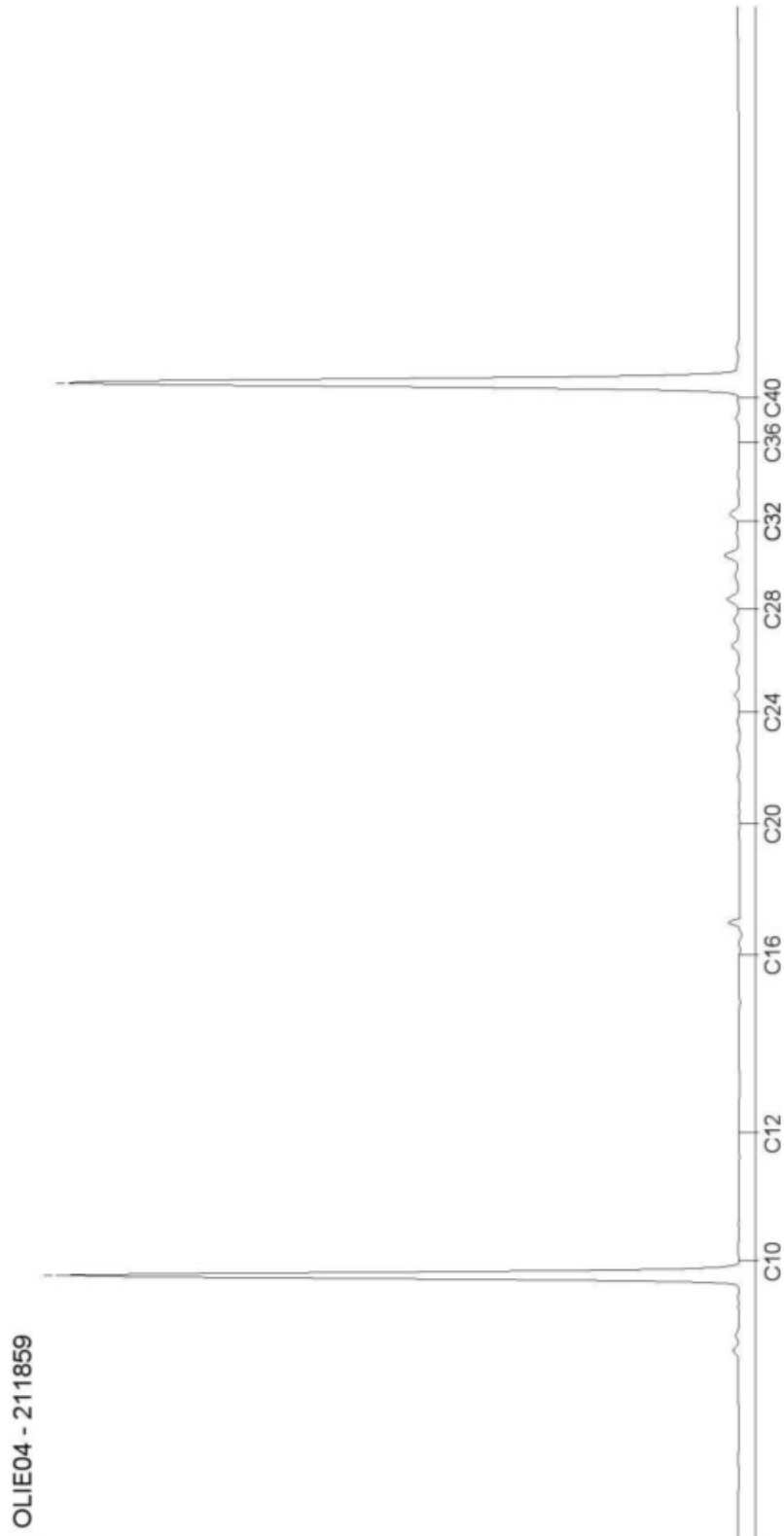
De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 678132, Analysis No. 211859, created at 25.08.2017 06:33:11

Monsteromschrijving: MM01

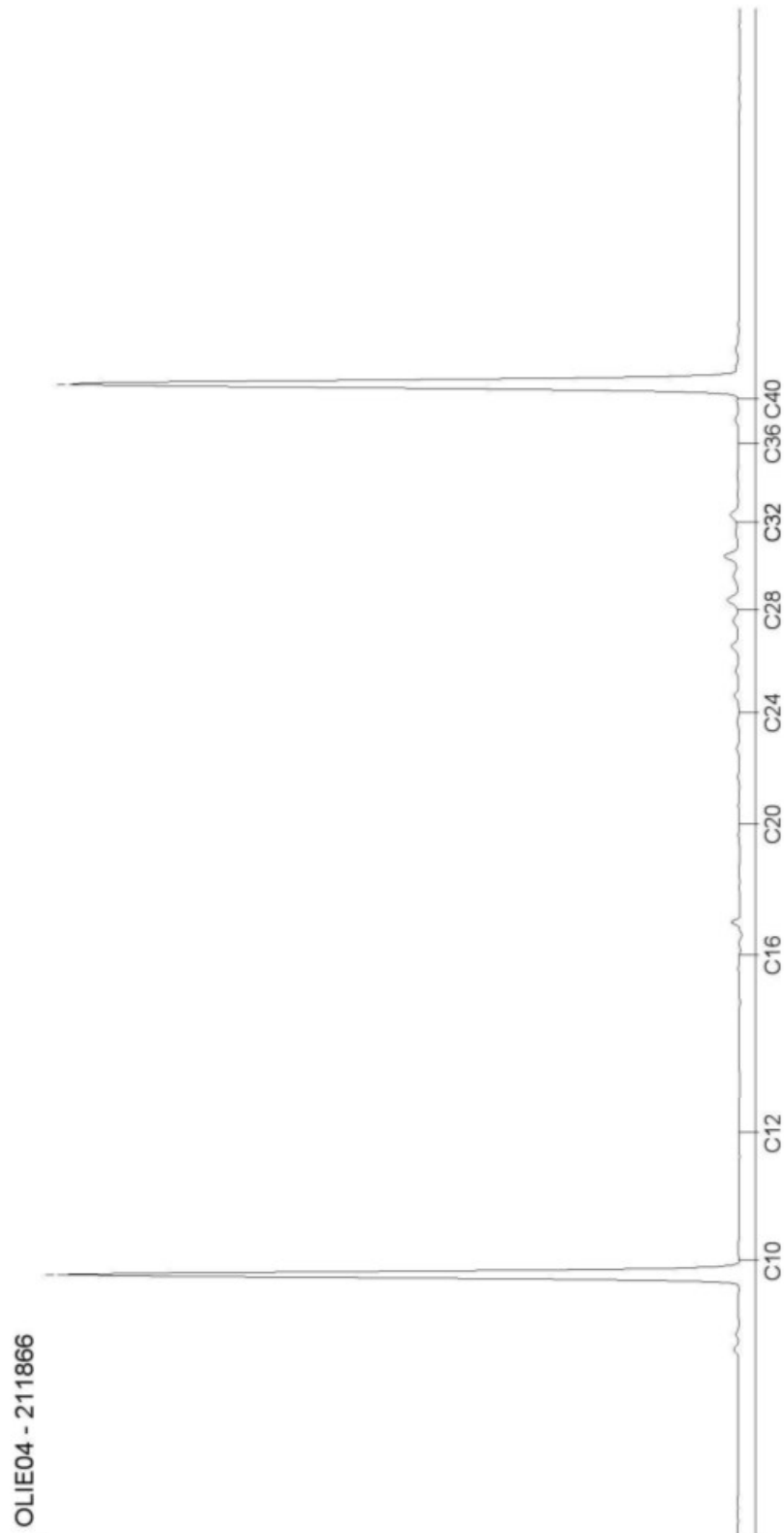


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 678132, Analysis No. 211866, created at 25.08.2017 06:33:11

Monsteromschrijving: MM02

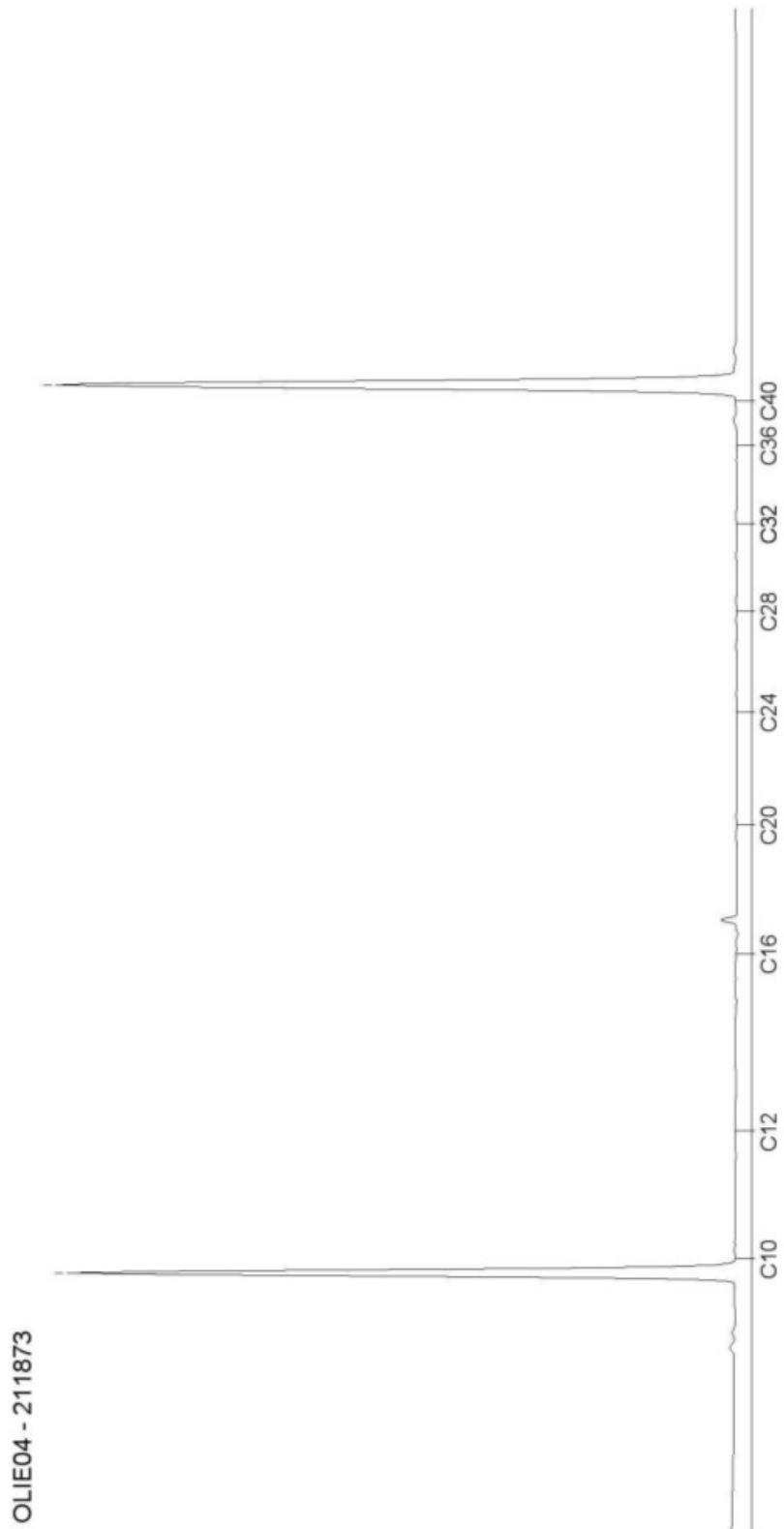


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 678132, Analysis No. 211873, created at 25.08.2017 06:33:11

Monsteromschrijving: MM03



BIJLAGE 5: ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

TRITIUM ADVIES B.V.

[REDACTED]
GULBERG 35
5674 TE NUENEN

Datum 05.09.2017
Relatienr 35003866
Opdrachtnr. 679924

ANALYSERAPPORT

Opdracht 679924 Water

Opdrachtgever 35003866 TRITIUM ADVIES B.V.
Uw referentie 1708029SS Dreefstraat ong. te Waalre
Opdrachtacceptatie 31.08.17
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek. De analyses zijn, tenzij anders vermeld, geaccrediteerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en uitgevoerd overeenkomstig de onderzoeksmethoden die worden genoemd in de meest actuele versie van onze verrichtingenlijst van de Raad voor Accreditatie, accreditatienummer L005.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. [REDACTED] Tel. [REDACTED]
Klantenservice

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 679924 Water

Monsternr.	Monsteromschrijving	Monstername	Monsternamepunt
222011	01-1-1	31.08.2017	

Eenheid 222011
01-1-1

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	µg/l	63
S Cadmium (Cd)	µg/l	1,2
S Kobalt (Co)	µg/l	3,3
S Koper (Cu)	µg/l	<2,0
S Kwik (Hg)	µg/l	<0,05
S Lood (Pb)	µg/l	<2,0
S Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0
S Nikkel (Ni)	µg/l	9,6
S Zink (Zn)	µg/l	210

Aromaten (AS3000)

S Benzeen	µg/l	<0,20
S Tolueen	µg/l	<0,20
S Ethylbenzeen	µg/l	<0,20
S <i>m,p</i> -Xyleen	µg/l	<0,20
S <i>ortho</i> -Xyleen	µg/l	<0,10
S Som Xylenen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 #)
S Naftaleen	µg/l	0,042
S Styreen	µg/l	<0,20

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

S Dichloormethaan	µg/l	<0,20
S Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20
S Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
S Vinylchloride	µg/l	<0,20
S 1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
S <i>Cis</i> -1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
S <i>trans</i> -1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
S Som <i>cis/trans</i> -1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,14 #)
S Som Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 #)
S Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 679924 Water

Eenheid 222011
01-1-1

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

S Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10
S 1,1-Dichloorpropan	µg/l	<0,20
S 1,2-Dichloorpropan	µg/l	<0,20
S 1,3-Dichloorpropan	µg/l	<0,20
S Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 #)

Broomhoudende koolwaterstoffen

S Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20
-------------------------------	------	-------

Minerale olie (AS3000)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50
Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	<10 *
Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	<10 *
Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	<5,0 *

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

Begin van de analyses: 31.08.2017

Einde van de analyses: 05.09.2017

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal . Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit .

AL-West B.V. Dhr. [REDACTED] Tel. [REDACTED]
Klantenservice

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 679924 Water

Toegepaste methoden

eigen methode: Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3100: Zink (Zn) Nikkel (Ni) Molybdeen (Mo) Lood (Pb) Kwik (Hg) Koper (Cu) Kobalt (Co) Barium (Ba) Cadmium (Cd)
Dichloormethaan Tribroommethaan (bromoform) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Toluene
Tetrachloormethaan (Tetra) 1,1-Dichloorethaan Ethylbenzeen ortho-Xyleen 1,2-Dichloorethaan m,p-Xyleen
Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen 1,1,1-Trichloorethaan Styreen 1,1,2-Trichloorethaan Vinylchloride
1,1-Dichlooretheen Cis-1,2-Dichlooretheen trans-1,2-Dichlooretheen Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)
Som Dichlooretheen (Factor 0,7) Trichlooretheen (Tri) Tetrachlooretheen (Per) 1,1-Dichloorpropan
1,2-Dichloorpropan 1,3-Dichloorpropan Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C40

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 679924, Analysis No. 222011, created at 05.09.2017 11:29:30

Monsteromschrijving: 01-1-1



BIJLAGE 6: TOETSINGSTABELLEN GROND

Tabel 1: classificatie gehalten

Wbb	
-0,1	het gehalte is kleiner dan de achtergrondwaarde
0,2	het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde
0,6	het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
1,5	het gehalte is groter dan de interventiewaarde
245 ⁽⁶⁾	er is geen toetsingswaarde vastgesteld

Tabel 2: toetsingsresultaten grond Wbb (gehalten in mg/kg d.s.)

grondmonster		MM01	MM02	MM03
certificaatcode		678132	678132	678132
boring(en)		01, 02, 03, 04, 05, 06	07, 08, 09, 10, 11, 12	01, 01, 02, 02, 12, 12, 12
traject (m-mv)		0,00 - 0,50	0,00 - 0,50	0,65 - 1,90
humus	% ds	1,9	1,8	0,90
lutum	% ds	1,6	2,4	2,1
		Meetw GSSD Index	Meetw GSSD Index	Meetw GSSD Index
METALEN				
barium	mg/kg ds	<20 <54 ⁽⁶⁾	<20 <52 ⁽⁶⁾	<20 <54 ⁽⁶⁾
cadmium	mg/kg ds	<0,20 <0,24 -0,03	0,24 0,41 -0,02	<0,20 <0,24 -0,03
kobalt	mg/kg ds	<3,0 <7,4 -0,04	<3,0 <7,1 -0,05	<3,0 <7,3 -0,04
koper	mg/kg ds	8,5 17,6 -0,15	9,7 19,8 -0,13	<5,0 <7,2 -0,22
kwik	mg/kg ds	<0,05 <0,05 -0	<0,05 <0,05 -0	<0,05 <0,05 -0
lood	mg/kg ds	15 24 -0,05	20 31 -0,04	<10 <11 -0,08
molybdeen	mg/kg ds	<1,5 <1,1 -0	<1,5 <1,1 -0	<1,5 <1,1 -0
nikkel	mg/kg ds	<4,0 <8,2 -0,41	<4,0 <7,9 -0,42	<4,0 <8,1 -0,41
zink	mg/kg ds	<20 <33 -0,18	27 63 -0,13	<20 <33 -0,18
IJzer [Fe]	% ds	<5,0 3,5 ⁽⁶⁾	<5,0 3,5 ⁽⁶⁾	<5,0 3,5 ⁽⁶⁾
PAK				
PAK 10 VROM	mg/kg ds	<0,35 -0,03	<0,35 -0,03	<0,35 -0,03
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	mg/kg ds	0,35	0,35	0,35
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	mg/kg ds	<0,025 0,01	<0,025 0,01	<0,025 0,01
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,0049	0,0049	0,0049
OVERIG				
Droge stof	%	95,2 95,2 ⁽⁶⁾	85,4 85,4 ⁽⁶⁾	96,3 96,3 ⁽⁶⁾
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35 <123 -0,01	<35 <123 -0,01	<35 <123 -0,01

oelichting bij de tabel(len):

- Meetw : Meetwaarde
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - AW) / (I - AW)
 2 : Enkele parameters ontbreken in de som
 5 : Norm I ontbreekt
 6 : Heeft geen normwaarde
 # : Verhoogde rapportagegrens

Tabel 3: toetsingswaarde voor standaard bodem in mg/kg d.s. (10% humus en 25% lutum)

		AW	T	WO	IND	I
METALEN						
cadmium	mg/kg ds	0,60	6,8	1,2	4,3	13
kobalt	mg/kg ds	15	103	35	190	190
koper	mg/kg ds	40	115	54	190	190
kwik	mg/kg ds	0,15	18	0,83	4,8	36
lood	mg/kg ds	50	290	210	530	530
molybdeen	mg/kg ds	1,5	96	88	190	190
nikkel	mg/kg ds	35	68	39	100	100
zink	mg/kg ds	140	430	200	720	720
PAK						
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	21	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN						
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,020	0,51	0,040	0,50	1,0
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN						
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	2595	190	500	5000

Tabel 2: classificatie gehalten volgens Besluit bodemkwaliteit

Bbk	
-0,1	voldoet aan de maximale waarde voor achtergrondwaarde
0,2	voldoet aan de maximale waarde voor wonen
0,6	voldoet aan de maximale waarde voor industrie
1,5	het gehalte overschrijdt de maximale waarde voor industrie
245 ⁽⁶⁾	er is geen toetsingswaarde vastgesteld

Tabel 2: toetsingsresultaten grond Bbk (gehalten in mg/kg d.s.)

grondmonster		MM01		MM02		MM03	
grondsoort		Zand		Zand		Zand	
humus (% ds)		1,9		1,8		0,90	
lutum (% ds)		1,6		2,4		2,1	
indicatieve bodemklasse		Altijd toepasbaar		Altijd toepasbaar		Altijd toepasbaar	
		Meetw	GSSD	Meetw	GSSD	Meetw	GSSD
METALEN							
barium	mg/kg ds	<20	<54 ⁽⁶⁾	<20	<52 ⁽⁶⁾	<20	<54 ⁽⁶⁾
cadmium	mg/kg ds	<0,20	<0,24	0,24	0,41	<0,20	<0,24
kobalt	mg/kg ds	<3,0	<7,4	<3,0	<7,1	<3,0	<7,3
koper	mg/kg ds	8,5	17,6	9,7	19,8	<5,0	<7,2
kwik	mg/kg ds	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
lood	mg/kg ds	15	24	20	31	<10	<11
molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	<1,5	<1,1	<1,5	<1,1
nikkel	mg/kg ds	<4,0	<8,2	<4,0	<7,9	<4,0	<8,1
zink	mg/kg ds	<20	<33	27	63	<20	<33
IJzer [Fe]	% ds	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾
PAK							
PAK 10 VROM	mg/kg ds		<0,35		<0,35		<0,35
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	mg/kg ds	0,35		0,35		0,35	
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	<0,035	<0,050	<0,035	<0,050	<0,035
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,025		<0,025		<0,025
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,0049		0,0049		0,0049	
OVERIG							
Droge stof	%	95,2	95,2 ⁽⁶⁾	85,4	85,4 ⁽⁶⁾	96,3	96,3 ⁽⁶⁾
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<123	<35	<123	<35	<123

Toelichting bij de tabel(len):

Meetw : Meetwaarde

GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde

2 : Enkele parameters ontbreken in de som

5 : Norm I ontbreekt

6 : Heeft geen normwaarde

: Verhoogde rapportagegrens

Tabel 3: toetsingswaarde voor standaard bodem in mg/kg d.s. (10% humus en 25% lutum)

		AW	WO	IND	I
METALEN					
cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
koper	mg/kg ds	40	54	190	190
kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
lood	mg/kg ds	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

BIJLAGE 7: TOETSINGSTABELLEN GRONDWATER

Tabel 1: classificatie gehalten

Wet bodembescherming (Wbb)	
-0,1	het gehalte is kleiner dan de streefwaarde
0,2	het gehalte is groter dan de streefwaarde
0,6	het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streefwaarde en interventiewaarde (tussenwaarde)
1,5	het gehalte is groter dan de interventiewaarde
245 ⁽⁶⁾	er is geen toetsingswaarde vastgesteld

Tabel 2: toetsingsresultaten grondwater (gehalten in µg/l)

monstercode		01-1-1		
datum bemonstering		31-8-2017		
filterdiepte (m-mv)		3,70 - 4,70		
certificaatcode		679924		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw GSSD Index		
METALEN				
barium	µg/l	63	63	0,02
cadmium	µg/l	1,2	1,2	0,14
kobalt	µg/l	3,3	3,3	-0,21
koper	µg/l	<2,0	<1,4	-0,23
kwik	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
lood	µg/l	<2,0	<1,4	-0,23
molybdeen	µg/l	<2,0	<1,4	-0,01
nikkel	µg/l	9,6	9,6	-0,09
zink	µg/l	210	210	0,2
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
benzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0
tolueen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
ethylbenzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,03
xylenen (som)	µg/l		<0,21	0
xylenen (som, 0.7 factor)	µg/l	0,21		
styreen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,20	<0,14	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,10	<0,07	
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)	
PAK				
PAK 10 VROM	-		0,00060 ⁽¹¹⁾	
Naftaleen	µg/l	0,042	0,042	0
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
1,2-dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,07	0
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,07	0
dichloormethaan	µg/l	<0,20	<0,14	0
trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10	<0,07	0,01
tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10	<0,07	0

Projectcode:

monstercode		01-1-1		
datum bemonstering		31-8-2017		
filterdiepte (m-mv)		3,70 - 4,70		
certificaatcode		679924		
Monsterconclusie		Overschrijding		
		Streefwaarde		
trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,05
1,1-dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	0,01
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	
cis + trans-1,2-dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01
vinylchloride	µg/l	<0,20	<0,14	0,03
1,1-dichloorpropan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,2-dichloorpropan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,3-dichloorpropan	µg/l	<0,20	<0,14	
dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+	µg/l	0,42		
tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20	<0,14 ⁽¹⁴⁾	
Dichloorpropan	µg/l		<0,42	-0
Dichloorethenen (som, 0.7 factor)	µg/l	0,21		
1.2-Dichloorethenen (som, 0.7 facto	µg/l	0,14		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03

Toelichting bij de tabel(len):

- Meetw : Meetwaarde
GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
Index : (GSSD - AW) / (I - AW)
11 : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
12 : Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie IW > 1
13 : Indicatieve interventiewaarde wordt overschreden
14 : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2 : Enkele parameters ontbreken in de som
6 : Heeft geen normwaarde
: Verhoogde rapportagegrens

Tabel 2: grondwaternormen van de Wet Bodembescherming (µg/l)

		S	T	I
METALEN				
barium	µg/l	50	338	625
cadmium	µg/l	0,4	3,2	6
kobalt	µg/l	20	60	100
koper	µg/l	15	45	75
kwik	µg/l	0,05	0,18	0,3
lood	µg/l	15	45	75
molybdeen	µg/l	5	153	300
nikkel	µg/l	15	45	75
zink	µg/l	65	433	800
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
benzeen	µg/l	0,2	15	30
tolueen	µg/l	7	504	1000
ethylbenzeen	µg/l	4	77	150
xylenen (som)	µg/l	0,2	35	70

Projectcode:

		S	T	I
styreen	µg/l	6	153	300
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			
PAK				
Naftaleen	µg/l	0,01	35	70
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	µg/l	7	454	900
1,2-dichloorethaan	µg/l	7	204	400
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	0,01	65	130
dichloormethaan	µg/l	0,01	500	1000
trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6	203	400
tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01	5,0	10
tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01	20	40
trichlooretheen (Tri)	µg/l	24	262	500
1,1-dichlooretheen	µg/l	0,01	5,0	10
cis + trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	0,01	10	20
vinylchloride	µg/l	0,01	2,5	5
tribroommethaan (bromoform)	µg/l			630
Dichloorpropan	µg/l	0,8	40	80
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50	325	600

Projectcode:

BIJLAGE 8: FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Bijlage III: Flora en Fauna

**Quickscan flora en fauna
Smeleweg - Oliemolen
Waalre**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID

Quickscan flora en fauna

in opdracht van

Partners RO
T.a.v. [REDACTED]
Julianaplein 8
5211 BC 'S-HERTOGENBOSCH

betreffende locatie

Smeleweg - Oliemolen
Waalre

documentkenmerk

1811/134/RV-01

versie

1

vestiging

Nuenen

datum

14 mei 2019

opgesteld door:

[REDACTED]
Senior projectleider ecologie

gecontroleerd door:

[REDACTED]
Senior projectleider RO

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>

Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	1
2 Bronnenonderzoek	3
2.1 Gebieden	3
2.2 Soorten	5
3 Veldbezoek	6
4 Resultaten	7
4.1 Flora	7
4.2 Vogels	7
4.3 Grondgebonden zoogdieren	7
4.4 Vleermuizen	8
4.5 Amfibieën, reptielen en vissen	9
4.6 Ongewervelden/ overige soorten	9
5 Conclusies	10
5.1 Beschermde gebieden	10
5.2 Soorten	10
5.3 Zorgplicht	11
5.4 Eindconclusie	12
6 Literatuurlijst	13

Bijlage

1. fotobijlage veldbezoek van 12 april 2019

1 Inleiding

In opdracht van Partners RO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied Smeleweg - Oliemolen te Waalre. Het plangebied bestaat uit drie aangrenzende kadastrale percelen. Voor de locatie wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin'. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2070 m² en is in de huidige situatie in gebruik als weiland.



Figuur 1: huidige situatie plangebied (rood omlijnd)

(bron: <https://kadastralekaart.com>)

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een juridisch-planologische procedure worden doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van deze procedure dient onder andere een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving wordt gehandeld.

Doel van het onderhavige onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Op basis van de ecologische waarden van een planlocatie zal uit een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) blijken of er een overtreding te verwachten is van de Wnb. Tevens wordt vastgesteld of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep. In veel situaties zal het uitvoeren van een verkennend onderzoek echter reeds voldoende zijn om aan te tonen of een plan uitgevoerd kan worden met of zonder enkele eenvoudige maatregelen of aanpassingen om een overtreding van de Wnb te voorkomen.

Uit onderstaande luchtfoto (figuur 2) kan worden opgemaakt dat het plangebied thans op korte afstand van de bebouwde kom van Waalre is gelegen. De woonkavels waar de percelen bij gaan horen zijn nog onbebouwd.



Figuur 2: luchtfoto van de omgeving van het plangebied (rood omcirkeld)
(bron: Google Maps)

2 Bronnenonderzoek

Onderhavig onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 2016), de "Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant" en enkele digitale verspreidingsatlassen. De bevindingen van dit literatuuronderzoek zijn weergegeven in de navolgende twee paragrafen.

2.1 Gebieden

In onderstaande figuur 3 is het plangebied met haar ecologisch waardevolle gebieden in highlights weergegeven. De donkergroene highlights betreffen het Natuurnetwerk Nederland (verder: NNN) in de provincie Noord-Brabant ook wel Natuurnetwerk Brabant (verder: NNB) genoemd. Het Natura 2000-gebied is met de limegroene kleur aangeduid. De Natura 2000-gebieden liggen grotendeels binnen het NNN. De Natura 2000-gebieden die geen onderdeel zijn van het NNN betreffen vooral agrarische gebieden en hebben een beperkter beschermingsregime. Van de gebieden die wel binnen NNN zijn gelegen worden, naast de specifieke soorten en habitattypen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), ook de wezenlijke kenmerken en waarden beschermd.



Figuur 3: plangebied en omgeving (rood omcirkeld) met relevante natuurgebieden
(bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

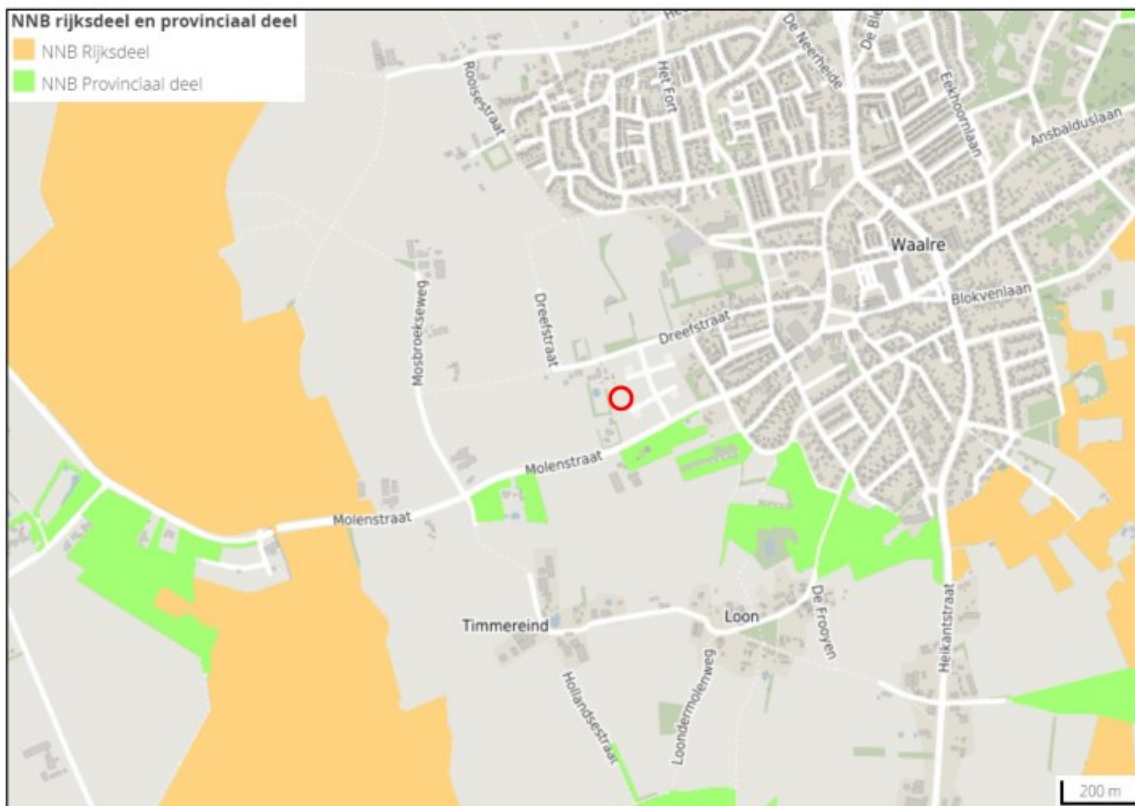
Uit figuur 3 kan worden afgeleid dat het plangebied niet in Natura 2000-gebied en NNB is gelegen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op een afstand van circa 900 meter ten westen van het plangebied gelegen en betreft waterloop Dommel met haar oevers c.q. beekdal. Het natuurgebied maakt onderdeel uit van "Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux".

De natuurgebieden Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux zijn verdeeld in twee delen, een oostelijk deel en een westelijk deel. De Groote Heide is onderdeel van het oostelijke deel en is 265 hectare groot. Dit natuurgebied maakt deel uit van het kempische landschap dat wordt gekenmerkt door hoogteverschillen die zijn ontstaan tijdens de laatste ijstijd door dekzandafzettingen. Tot het begin van de twintigste eeuw was het een groot heidelandschap, later in de vorige eeuw zijn grote delen omgezet in bos. Delen van het heidelandschap bestaan echter nog wel zoals ook een aantal vennen.

De habitatsoorten in de Natura 2000-gebieden "Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux" betreffen onder andere de gevlekte witsnuitlibel, beekprik, bittervoorn, kamsalamander, drijvende waterweegbree en broedvogels zoals de nachtzwaluw, boomleeuwrik en de roodborsttapuit.

In de navolgende figuur 4, overgenomen uit de kaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant is wederom het aandachtsgebied omcirkeld. Ook uit deze figuur blijkt dat het plangebied niet in een beschermd gebied ligt. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het NNB is op een afstand van circa 70 meter ten zuiden van het plangebied gelegen.



Figuur 4: kaart NNB. Het plangebied en omgeving is rood omcirkeld
(bron: <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan>)

Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 900 meter op relatief korte afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Echter, gezien de aard van de ingreep (wijzigen van een agrarische bestemming naar tuin) valt een significant negatief effect niet te verwachten.

2.2 Soorten

Aan de hand van literatuuronderzoek is informatie verzameld over het voorkomen van soorten in de directe omgeving van het plangebied. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van voornoemde zoogdierenatlas en de "Werkatlas amfibieën en reptielen van Noord-Brabant".

In de werkatlas wordt het voorkomen van soorten per kilometerhok aangeduid. In de zoogdierenatlas wordt dit aangegeven per atlasblok, met afmetingen van 5 bij 5 kilometer. Het plangebied is gelegen in kilometerhok X:158 / Y:377.

Aangezien het plangebied slechts een klein gedeelte van de kilometerhokken c.q. het atlasblok beslaat is het niet zeker dat de geregistreerde soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen het plangebied.

Uit gegevens van de zoogdieren verspreidingsatlas en de NDFF blijkt dat de volgende zoogdieren of sporen van deze soorten (o.a. in braakballen) in de periode van 1989 tot 2019 zijn waargenomen in de directe omgeving van het plangebied: bosmuis, woelrat, ree, bever, edelhert, huisspitsmuis, laatvlieger, egel, haas, steenmarter, dwergmuis, aardmuis, veldmuis, ondergrondse woelmuis, huismuis, hermelijn, wezel, bunzing, Amerikaanse nerts, rosse woelmuis, meervleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis, muskusrat, konijn, ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, bruine rat, zwarte rat, eekhoorn, dwergspitsmuis, wild zwijn, mol en vos.

Uit gegevens van de Werkatlas amfibieën en reptielen blijkt dat enkel de volgende soorten in de periode van 1995 tot en met 2004 zijn waargenomen in de directe omgeving van het plangebied: rugstreeppad en groene kikker.

In de periode 2000-2019 blijkt uit de gegevens van de NDFF en Ravon dat de volgende soorten zijn waargenomen in de directe omgeving van het plangebied: gewone pad, alpenwatersalamander, kleine watersalamander, bastaardkikker, poelkikker, heikikker en bruine kikker.

3 Veldbezoek

Het plangebied is op 12 april 2019 aan het begin van de ochtend bezocht. Er was sprake van bewolkt weer, met windkracht 2 Bft en een temperatuur van circa 5 graden Celsius. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk informatie verzameld met betrekking tot de aanwezigheid of afwezigheid van beschermde soorten. De te verzamelen informatie bestaat onder andere uit zicht- en geluidwaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren. Op basis van terreinkenmerken is voorts beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Het kan voorkomen dat soorten niet worden waargenomen tijdens het veldbezoek aangezien een quickscan een momentopname betreft. Hierdoor kan slechts in beperkte mate uitsluitel worden gegeven over de aan- of afwezigheid van soorten. Aan de hand van expert-judgement en bekende ecologische principes zal derhalve een inschatting worden gemaakt over het wel of niet voor kunnen komen van beschermde plant- en diersoorten.

Verder is de quickscan geen veldinventarisatie. Veldinventarisaties omvatten meerdere opnamerondes die seizoensgebonden zijn en volgens standaardmethoden worden uitgevoerd.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weiland. De in bijlage 1 opgenomen foto's geven een duidelijk beeld van de huidige situatie van het plangebied.

4 Resultaten

Onderstaand volgen de resultaten en eerste conclusies van het uitgevoerde veldbezoek in relatie tot het planvoornemen.

4.1 Flora

In de maand april zijn de meeste planten zichtbaar. Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied echter geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Vanwege de voedselrijke omstandigheden waaruit het plangebied bestaat zijn ook geen beschermde soorten te verwachten. Beschermde soorten komen namelijk vooral voor op voedselarme, kalkhoudende grond.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

4.2 Vogels

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het plangebied slechts voor een aantal soorten vogels geschikt is als onderdeel van het leefgebied. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig zodat het verloren gaan van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vogels is uitgesloten. De rondom aanwezige bomen en struiken kunnen wel dienen als broedgelegenheid. Daarnaast is het gebied geschikt als foerageergebied, echter zullen niet alle vogelsoorten van het gebied gebruik maken. Met name voor vogels die in het "stedelijk gebied" voorkomen zijn binnen en rond het plangebied gunstige biotopen aanwezig. Voor bos-, weide-, struweel- en watervogels zijn geen geschikte biotopen aanwezig.

Tijdens het veldbezoek is één kauw (*Corvus monedula*) en één houtduif (*Columba palumbus*) overvliegend waargenomen. In de verte is een grote bonte specht (*Dendrocopos major*) gehoord. Zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving daarvan zijn geen nesten aangetroffen.

Conclusie: een aantal vogelsoorten zal het plangebied met name benutten als foerageergebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien als foerageergebied (tuin) in gebruik blijven. Wel wordt bij eventuele bouwwerkzaamheden verwezen naar de in hoofdstuk 5 omschreven werkwijze.

4.3 Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen exemplaren of voortplantings- en/of verblijfplaatsen van soorten aangetroffen die zijn beschermd volgens de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Voor minder algemene soorten (nationaal beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld in de Wnb), zoals de das (*Meles meles*), is het plangebied in beperkte mate geschikt, echter zijn er geen sporen aangetroffen van de das zoals een burcht, pootafdrukken, vraatsporen of uitwerpselen. Het plangebied kan wel als foerageergebied dienen, echter zal dit geen essentieel foerageergebied zijn, omdat het tegen de bebouwde kom is gelegen. Het plangebied kan bovendien als foerageergebied (tuin) in gebruik blijven.

Het plangebied is ook maar in beperkte mate geschikt voor kleine marterachtigen zoals de wezel (*Mustela nivalis*), hermelijn (*Mustela erminea*) en bunzing (*Mustela putorius*). Hiervan zijn tevens geen sporen aangetroffen zoals holen, vraatsporen of uitwerpselen. De bunzing en hermelijn houden vooral van gebieden met oppervlaktewater. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en in de directe omgeving bevindt zich enkel een tuinvijver. De wezel heeft de voorkeur voor open, droge natuur- en cultuurlandschap met in de omgeving voldoende dekking. Binnen het plangebied is geen dekking aanwezig. Rondom het plangebied is maar beperkt dekking in de vorm van bomen en struiken aanwezig. Ook voor kleine marterachtigen geldt echter dat het plangebied als foerageergebied (tuin) in gebruik kan blijven.

In de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieven aanwezig in de vorm van bos om als foerageergebied te dienen voor algemeen voorkomende soorten. Ook zal het plangebied beschikbaar blijven als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

4.4 Vleermuizen

Er is geen bebouwing aanwezig binnen het plangebied zodat de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen valt uit te sluiten. In de bomen rondom het plangebied zijn geen geschikte holtes of scheuren aanwezig die dienst kunnen doen als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Ook zijn er geen sporen zoals ontlasting of vraatsporen in de vorm van vlindervleugels gevonden.

Mogelijk zal het plangebied gebruikt worden als foerageergebied door vleermuizen. Het is echter geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen omdat in de directe omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig zijn zoals de weilanden, akkers en bos in de directe omgeving van het plangebied.

Vleermuizen maken gebruik van vliegroutes om zich te verplaatsen van verblijfplaatsen naar foerageergebieden. Hiervoor worden lange, aaneengesloten bomenrijen en andere lijnvormige landschapsstructuren zoals heggen en houtwallen gebruikt. Het plangebied bestaat uitsluitend uit weiland. Door de wijzigingen binnen het plangebied kan er derhalve nooit een essentiële vliegroute verloren gaan.

Conclusie: er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien eventuele bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstoringseffect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen. Een nader onderzoek naar vleermuizen is derhalve niet aan de orde.

4.5 Amfibieën, reptielen en vissen

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde amfibieën en reptielen aangetroffen en zijn er geen sporen van deze soortgroepen aangetroffen binnen het plangebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van (beschermde) vissen kan derhalve worden uitgesloten. De nabijgelegen tuinvijver is mogelijk geschikt als voortplantingswater voor beschermde amfibieën zoals de in de omgeving van het plangebied voorkomende alpenwatersalamander (*Ichthyosaura alpestris*) en rugstreppad (*Epidalea calamita*).

De rugstreppad is een pionierssoort en wordt beschermd conform de Wnb. Dit geldt ook voor de functionele leefomgeving van de rugstreppad, zowel het landhabitat als het voortplantingswater. Rugstreppadden hebben een voorkeur voor dynamische milieus. Ze komen vaak voor op industrieterreinen, militaire oefenterreinen en in nieuw ontstane biotopen als afgravingen en opgespoten zand. Overwinteren doen ze op het land, waar ze zich ingraven in vergraafbare bodem (60-180 cm diep) of wegkruipen onder stenen of in schuren of kelders. Voor de voortplanting wordt meestal gebruik gemaakt van ondiep (tijdelijk) voortplantingswater. Deze omstandigheden zijn allen afwezig binnen het plangebied.

De alpenwatersalamander is eveneens beschermd conform de Wnb. Dit geldt ook voor de functionele leefomgeving van de alpenwatersalamander. Het plangebied bestaat uit relatief extensief gebruikt grasland en kan hierdoor onderdeel uitmaken van de landhabitat van de alpenwatersalamander. Als schuilplaatsen worden allerlei vochtige plekken gebruikt. De dieren worden onder hout, stenen, mos en afval aangetroffen. Een klein deel van deze amfibieën overwintert in het water. De meeste dieren overwinteren echter op het land. Hiervoor kunnen allerlei holten, houtwallen, houtstapels, stenen, afvalhopen, kelders, groeven en (vleermuis)bunkers dienst doen. De genoemde schuil- en overwinteringsplaatsen zijn allen afwezig binnen het plangebied.

Conclusie: er komen noch vissen noch beschermde soorten reptielen en amfibieën voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende soorten reptielen en amfibieën zoals bijvoorbeeld de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Bovendien betreft het plan de ingebruikname van een weiland als tuin.

4.6 Ongewervelden/ overige soorten

Beschermde soorten ongewervelden en overige soorten zijn niet waargenomen en ook niet te verwachten binnen het plangebied. Beschermde soorten stellen specifieke eisen aan een biotoop en gezien de afwezigheid van oppervlaktewater en de aanwezige beplanting is het plangebied voor veel soorten niet geschikt.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5 Conclusies

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

5.1 Beschermd gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 900 meter op relatief korte afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Echter, gezien de aard van de ingreep (wijzigen van een agrarische bestemming naar tuin) valt een significant negatief effect niet te verwachten.

5.2 Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals eventuele bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstoringseffect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien eventuele bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.4 Eindconclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen eventuele bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

6 Literatuurlijst

Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J.B.M., Canters, K.J., Buys, J.C. (2016) *Atlas van de Nederlandse zoogdieren - deel 12 serie Nederlandse fauna*. Knnv Uitgeverij

Delft, J.J.C.W. van, Schuitema, W. (2005) *Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant*. Stichting Ravon

NDFD (2018) Geraadpleegd op 9 mei 2019 via <https://www.verspreidingsatlas.nl/>

Ravon (2018) Geraadpleegd op 9 mei 2019 via <http://www.ravon.nl/>

Zoogdiervereniging (2018) Geraadpleegd op 9 mei 2019 via <http://www.zoogdiervereniging.nl/>

BIJLAGE 1:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Bijlage IV: LIP Oliemolen Waalre

TUINEN AAN OLIEMOLEN WAALRE

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

1 NOVEMBER 2022



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

COLOFON

Titel document:

**TUINEN OLIEMOLEN
WAALRE**

Datum:

1 november 2022

Status:

Landschappelijke inpassing

Document:

Enkelzijdig A4 liggend

Auteur/Adviseur:

RELAND

Burg. Verdijkplein 1, 5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

VAN **DOOREN** LANDSCHAP

Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch

T

E info@vandoorenlandschap.nl

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	6
2.3 Landschapstructuur	7
3 Planvoorstel	8
3.1 Uitgangspunten	8
3.2 Concept	8
3.3 Landschapsvoorstel	9
3.4 Beplantingsplan	10
Bijlage I	12
Bijlage II	13

1 INLEIDING



1.1 Aanleiding

3 bewoners aan de Oliemolen hebben onlangs hun huis gebouwd in een nieuwe uitbreidingswijk aan de rand van Waalre. Hun gronden grenzen aan een klein stuk agrarische grond, zie begrensd wordt door een oude houtsingel. Het voornemen is deze gronden te betrekken bij de achtertuinen van de nieuwe woningen.

De nieuwe woningen zijn gebouwd in een nieuwe wijk aan de rand van Waalre. De uitbreiding wordt gezien als een afronding van de dorpskern richting het landelijk gebied. De achtertuinen grenzen aan een stukje agrarische grond, die nu in gebruik is als grasland en klein stukje tuin. De grond wordt begrensd door een oude houtsingel.

De drie aangrenzende bewoners hebben dit stuk grond gekocht en zijn voornemens dit te betrekken bij de tuin. De huidige bestemming is Agrarisch en moet worden omgezet naar 'Tuin', zodat de grond in gebruik kan worden genomen als achtertuin. De gemeente Waalre heeft besloten in principe mee te werken aan dit verzoek. Aangezien de agrarische grond onderdeel vormt

van het buitengebied, zal hiervoor een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Onderdeel van deze procedure is een landschappelijke inpassing met - verantwoording. Deze notitie is daar een uitwerking van.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt ten westen van straat Oliemolen in het buitengebied van Waalre, gemeente Waalre. Het agrarische perceel staat kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie A, perceelsnummers 5975, 5976 en 5977.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

2 LANDSCHAP

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Waalre direct ten westen van de kern Waalre. De naaste omgeving heeft een landelijk en halfopen karakter op een hoger gelegen deel op een dekzandrug.

Oliemolen is een recente uitbreiding van vrijstaande woning omgeven door een tuin. De wijk is opgebouwd met een kamstructuur, waar kleine woonerfjes ontstaan. Deze structuur is niet uit te breiden in de toekomst, waarmee



Beeld 1. Bestaande bomenrand



Luchtfoto met aanduiding plangebied. (Bron Google/maps.nl)
De nummers verwijzen naar de beelden op pagina's 4 en 5.

gesteld kan worden dat het een stedenbouwkundige afronding is van Waalre richting het landelijk gebied.

De overgang van de wijk Oliemolen naar het landelijk agrarisch gebied is aangezet met kleinschalig cultuurlandschap in de vorm van kleine percelen met bosschages, houtsingels en bomenrijen. Verder naar het westen wordt het landschap meer open en staan de gronden met grote kavels ten dienste van de landbouw.

Vanaf de Dreefstraat en Molenstraat (deze liggen ten noorden en zuiden van de Oliemolen) ervaart men deze overgang duidelijk. Het plangebied is overigens niet vanaf de openbare weg zichtbaar/ te ervaren.

Aan de westzijde van het plangebied grens een bestaand bedrijfskavel met tuin en kleine weide. Achter het bedrijfskavel (noordzijde) ligt een klein agrarisch perceel met diverse bomen, struweel en gras. Overige gronden rondom het plangebied zijn in gebruik als tuin van een woning.

In de huidige situatie is circa 3/4 deel van het plangebied in gebruik als botanische weide. Het beheer is extensief. Aan de zuidzijde is reeds een deel ingericht als tuin met gras, heesters en bomen. Aan de westzijde direct buiten het plangebied staat een rij bomen van eiken en kerstdennen. De kerstdennen zijn in slechte staat en zijn aangetast (mogelijk de letterzetter). Onder de bomen staat struweel met soorten als hulst, hazelaar en vlier.



Beeld 2. Bestaande bomenrand



Beeld 3. Bestaande bomenrand



Beeld 4. Zicht op belendende percelen plangebied vanaf Molenstraat



Beeld 5. Singel rondom agrarisch perceel ten westen plangebied

2.2 Historie landschap

Gemeente Waalre ligt op Centrale Slenk met aan de westkant de Feldbissbreuk en aan de oostkant de Peelrandbreuk. Het landschap kenmerkt zich door beekdalen met aan weerszijde dekzandruggen en -vlakten. De kernen zijn ontstaan op de overgang van hoog naar laag en droog naar nat.

De dekzandruggen zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Een complex van dekzandruggen strekt zich uit van zuid naar noord langs het beekdal van de Dommel en Tongelreep. Waalre ligt op de dekzandrug tussen deze twee beekdalen.

De dekzandrug onderscheidt zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw: ze vormen een waar mozaïek. Deze gronden liggen op de overgang van hoog naar laag en kennen daarom een goede ontwatering. Ze lenen zich daarmee uitermate voor een intensiever grondgebruik als akkerbouw en boomkwekerijen. Er ontstonden grote akkercomplexen (esdek). In de randen vond men landschapselementen die horen bij dit landschapstype, zoals houtwallen en -singels, struweelhagen, zandpaden, diepe sloten en laanbeplanting/bomenrijen.

Aan de oostzijde ligt het beekdal van de Dommel. De gronden naast de beek waren vroeger geschikt als hooiland. In de nattere periodes stonden deze gronden regelmatig onder water. Door het aanbrengen van een rationeel slotensysteem werden de gronden geschikt gemaakt voor de agrariërs. Smalle strokenverkaveling met begroeide greppels van wilg en elzen was het landschapsbeeld.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (Bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1950, plangebied in paars (Bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1980, plangebied in paars (Bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars (Bron PDOK)

De (zand)wegen kenden een organische structuur. De hoofdorïentatie in het gebied van de wegen was oost-west. Op de hogere droge delen ontstonden de eerste agrarische linten en bebouwingsconcentraties.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 is veel van dit landschapskarakteristiek verloren gegaan. Door de invoering van een goed afwateringssysteem, kunstmest en machines kon men de gronden beter cultiveren als deze een grotere omvang hadden. Daarnaast had landschapsbeplanting geen nut voor de bedrijfsvoering en zijn deze veelal weggehaald.

2.3 Landschapstructuur

De karaktereigenschappen van het gebied zijn toe te schrijven aan het cultuurlandschap wat door de jaren heen is gevormd en veranderd. Als de kaart van 100 jaar geleden wordt geëxtraheerd, zien we een kenmerkende structuur ontstaan. In basis zijn het twee landschapstypen namelijk het beekdal en de dekzandrug.

Het beekdal kenmerkt zich door een natte laagte met de Dommel, slootjes en diverse vochtminnende landschapselementen (zoals elzenzingels, knotwilgen en struweelhagen). De dekzandrug was een hoger gelegen deel. Direct naast het beekdal lagen de akkers. Meer naar het oosten was het droger en minder geschikt voor akkerbouw. Dit hogere deel was meer beplant met struweel, bossages en singels. Ten oosten van deze zone woonden de eerste boeren en is later Waalre ontstaan.

Het plangebied vormt onderdeel van het hogere meer droge deel van de dekzandrug en wordt gekenmerkt door robuuste groenstructuren aan de rand van het esdek.



Landschapsstructuurkaart, plangebied aangeduid in paars



Landschapstypekaart, plangebied aangeduid in paars

3 PLANVOORSTEL

3.1 Uitgangspunten

De initiatiefnemers zijn voornemens de agrarische grond om te zetten naar tuin. Om dit mogelijk te maken zijn er enkele landschappelijke in milieutechnische randvoorwaarden die van toepassing zijn voor het perceel. Onderstaand een opsomming.

Landschappelijke randvoorwaarden

- Het gebied betreft een cultuurhistorisch waardevol gebied, waarbij kenmerkende groenstructuren moeten worden behouden of worden hersteld.
- De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast. Dit is gericht op het mitigeren van de effecten van de nieuwe situatie op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

3.2 Concept

Vanuit het landschap geredeneerd worden de bestaande landschapstructuren versterkt.

Vanuit de tuin gezien komt er een groene erfafscheiding, zodat er privacy kan worden gewaarborgd.



Boven: Referentiebeeld van een houtsingel
Links: Referentiebeeld van een beukenhaag

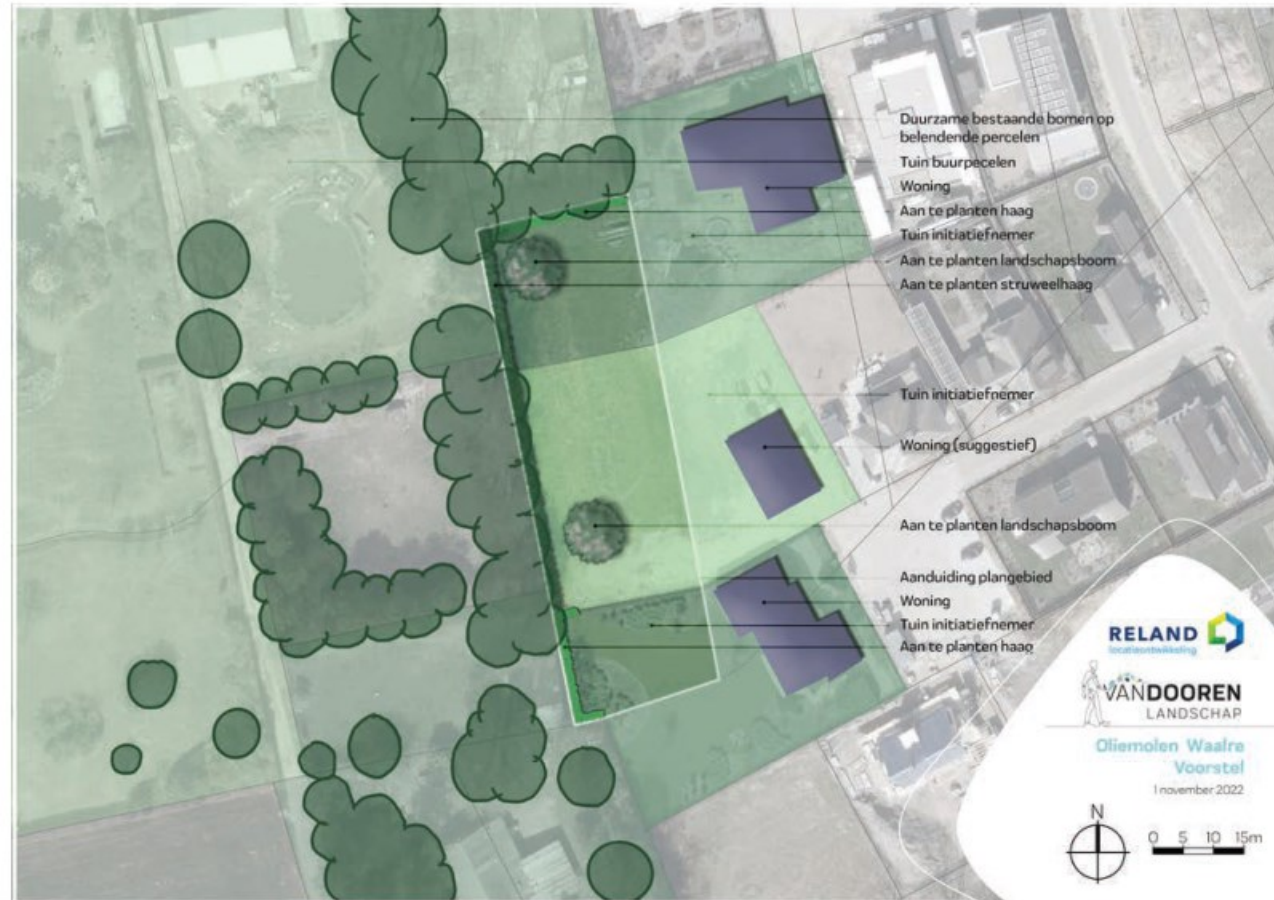
3.3 Landschapsvoorstel

Binnen de bestaande landschappelijke structuren is de nieuwe situatie ingepast. De bomen van de belendende percelen staan op redelijk korte afstand van de perceelsgrens, soms wel tot 1 meter. Met de inrichting van een robuuste groenstructuur is hiermee rekening gehouden.

Parallel aan de bestaande bomenrij wordt een nieuwe struweelhaag aangeplant van 2m breed. In deze haag staan diverse inheemse niet diep wortelende soorten die in de luwte van de boomkruin kunnen groeien. Hierdoor vormt de haag een meerwaarde voor de bestaande bomen (immers kan de kroon over de haag groeien) en voor de lokale biodiversiteit.

Ter hoogte van de tuin met de noordelijke buurman en de tuin van het bedrijfsperceel (zuidwestzijde) wordt een dichte hoge beukenhaag geplant. Daarmee kan door middel van een groene afscheiding een de privacy in de tuinen voor beide burens worden gewaarborgd.

Ter hoogte van de groepen kerstdennen in de bomenrij worden in de tuin twee nieuwe landschapsbomen aangeplant. Deze vullen het 'gat' wat zal ontstaan in de bomenrij. De bomen staan op voldoende afstand van de singel, zodat deze uit kunnen groeien tot solitaire landschapsboom.



Landschapsplan (zie bijlage I voor plan op maatvast ondergrond)

3.4 Beplantingsplan

Het landschapsplan is voor de nieuwe beplanting uitgewerkt in een beplantings- en beheerplan. Aangezien de initiatiefnemers een nader ontwerp uitwerken voor de tuinrichting, is gekozen voor keuzevrijheid aan beplanting nabij de tuinen. Binnen de kaders kan men kiezen uit de genoemde soorten.

Haag:

21 meter noordzijde en 26 meter (zuidzijde) - 141 stuks

Aanplant

- Haag aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*), minimaal 100/120. Deze in één rij aanplanten met minimaal 3 planten per meter (147 stuks).

Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 1,8 meter en maximale hoogte van 2,0 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.



Landschapsboom solitair:

2 stuks

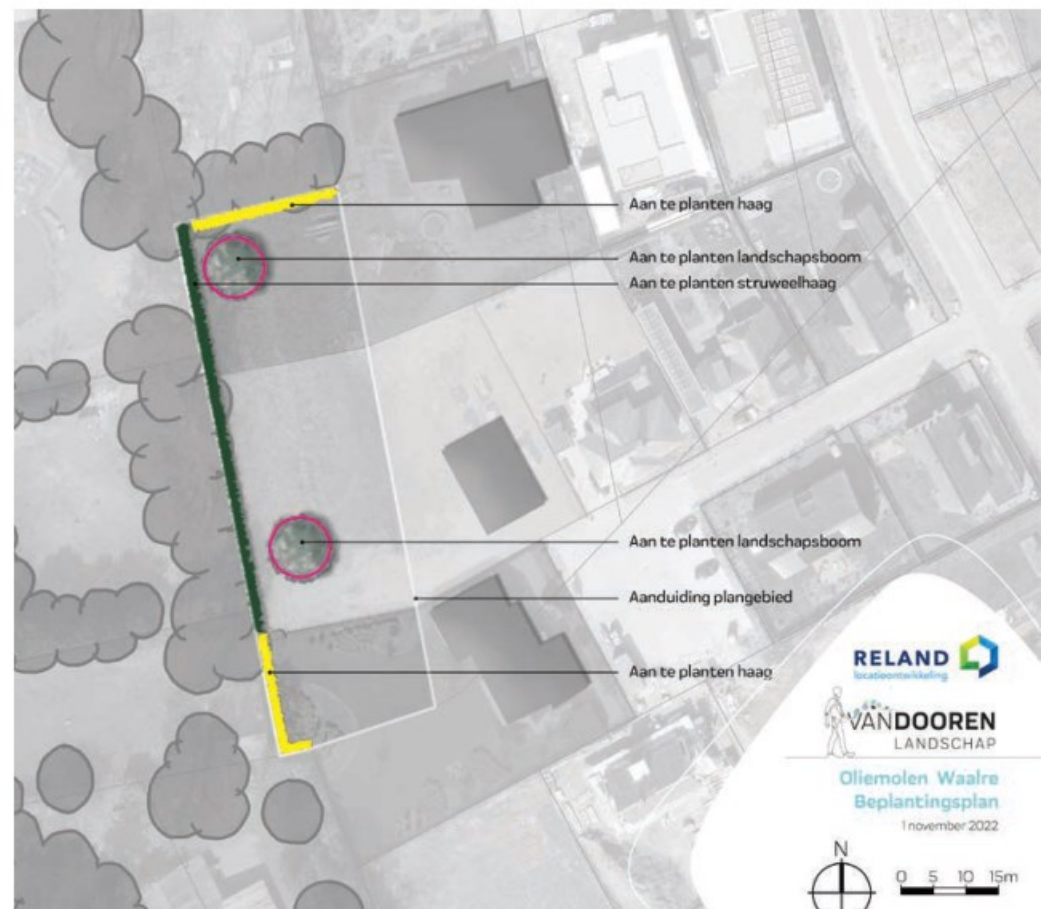
Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Keuze uit onderstaand assortiment, naar eigen invulling op de aangewezen locatie conform tekening. Achter de naam staat de grootte:

1. Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
2. Winterlinde (*Tilia cordata*) 16-18
3. Fladderiep (*Ulmus laevis*) 16-18
4. Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18
5. Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18
6. Groene beuk (*Fagus sylvatica*) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Beplantingsplan (zie bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond)

Struweelhaag:

64x2 meter - 256 stuks



Aanleg

- De haag is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen bosplantsoen met onderlinge afstand van minimaal 0,25m en maximaal 0,5m.
- Het plantverband is kruislings, de planten worden groepsgewijs geplant van 3 tot 5 soorten bij elkaar.
- Te kiezen uit minimaal 4 van de volgende soorten bosplantsoen (minimaal 60/80):
 1. Groene beuk (*Fagus sylvatica*)
 2. Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
 3. Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 4. Hazelaar (*Corylus avellana*)
 5. Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
 6. Gele Kornoelje (*Cornus mas*)
 7. Krent (*Amelanchier lamarckii*)

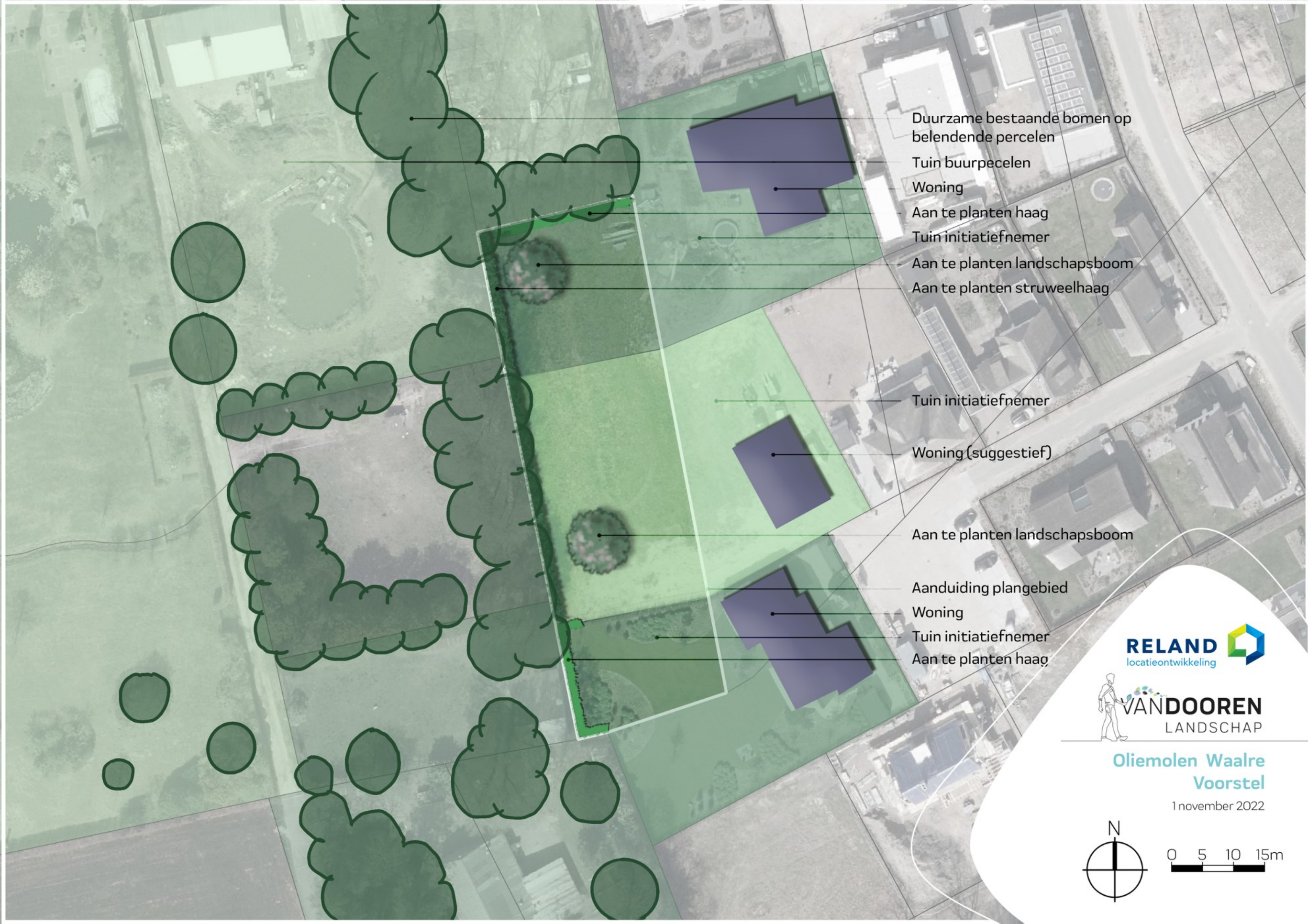
Beheer

- Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal 1 maal per 2 jaar worden teruggesnoeid;
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van 2m hoog en breed;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag.
- Het snoeihout moet afgevoerd worden. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.

Bijlage I

Landschapsplan op maatvaste ondergrond





Duurzame bestaande bomen op belendende percelen

Tuin buurpercelen

Woning

Aan te planten haag

Tuin initiatiefnemer

Aan te planten landschapsboom

Aan te planten struweelhaag

Tuin initiatiefnemer

Woning (suggesief)

Aan te planten landschapsboom

Aanduiding plangebied

Woning

Tuin initiatiefnemer

Aan te planten haag



Oliemolen Waalre Voorstel

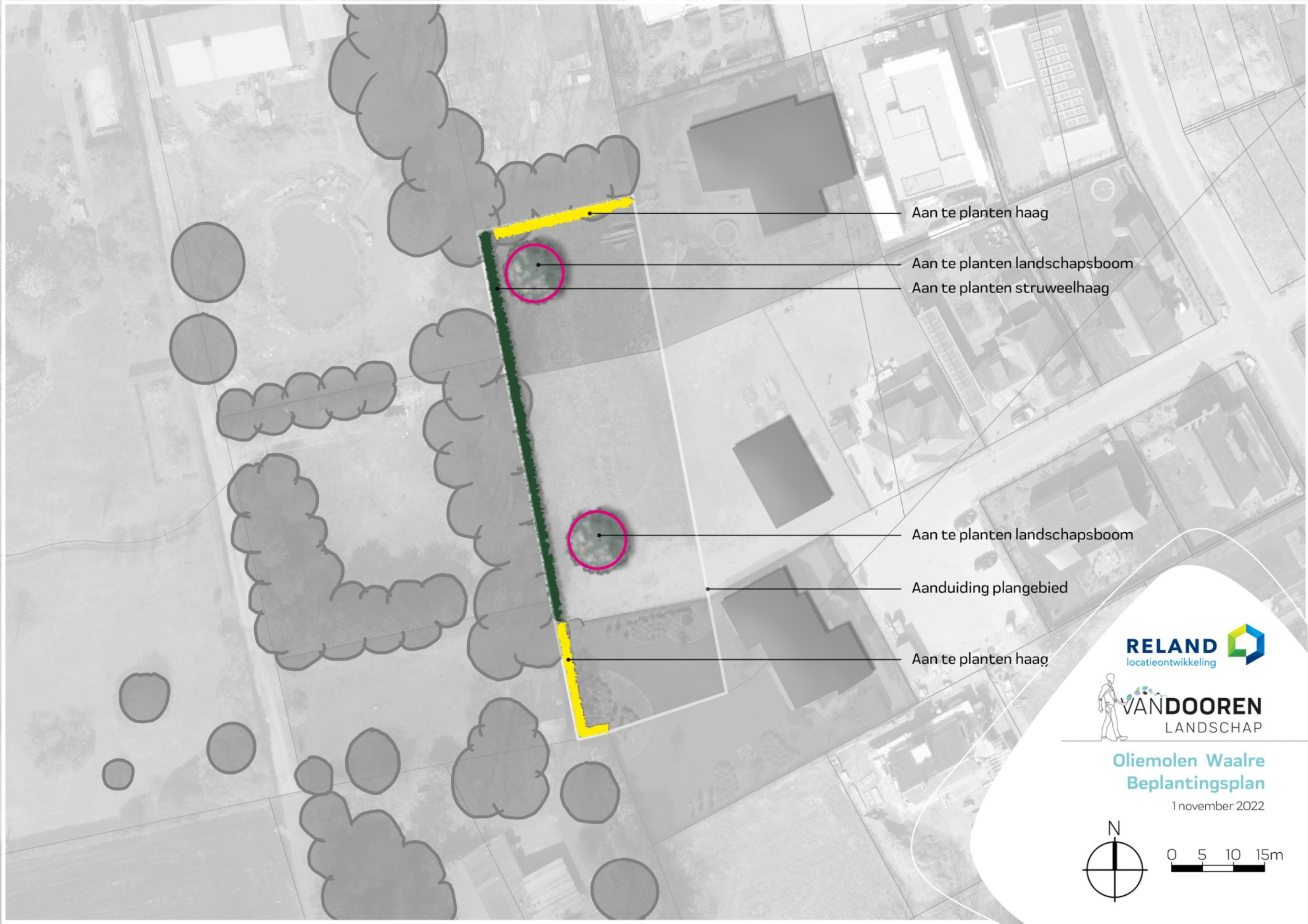
1 november 2022



Bijlage II

Beplantingsplan op maatvaste ondergrond





Aan te planten haag

Aan te planten landschapsboom

Aan te planten struweelhaag

Aan te planten landschapsboom

Aanduiding plangebied

Aan te planten haag

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Oliemolen Waalre
Bepplantingsplan

1 november 2022



0 5 10 15m

TUINEN OLIEMOLEN WAALRE

Auteur/Adviseur: Reland en Van Dooren Landschap



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

Bijlage V: onderbouwing Drift

RELAND
locatieontwikkeling



Onderbouwing Drift gewasbeschermingsmiddelen

bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen'

Gemeente Waalre



www.reland.nl

Colofon

Onderbouwing Drift, gewasbeschermingsmiddelen bestemmingsplan Tuinen Oliemolen

Rapportnummer: 2021.2033

Datum: 4 november 2022

Projectlocatie

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

Waalre

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

info@reland.nl

Projectleiding

Reland

[Redacted]

Senior Adviseur

[Redacted]

[Redacted]

© november 2022 Reland

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

Inhoud

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

¹ 1.11 agrarisch grondgebruik:

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

² 1.59 grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

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

1.2 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Onderzoekvraag

2.1 Inleiding

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

2.2 Casus

Centrale vraag

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

Gevoelig?

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

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

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

Motivatie/onderbouwing

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

Relevant in deze situatie is:

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

Hoofdstuk 3 Inventarisatie huidige situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Beschrijving (historie) omgeving en ligging plangebied

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

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

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

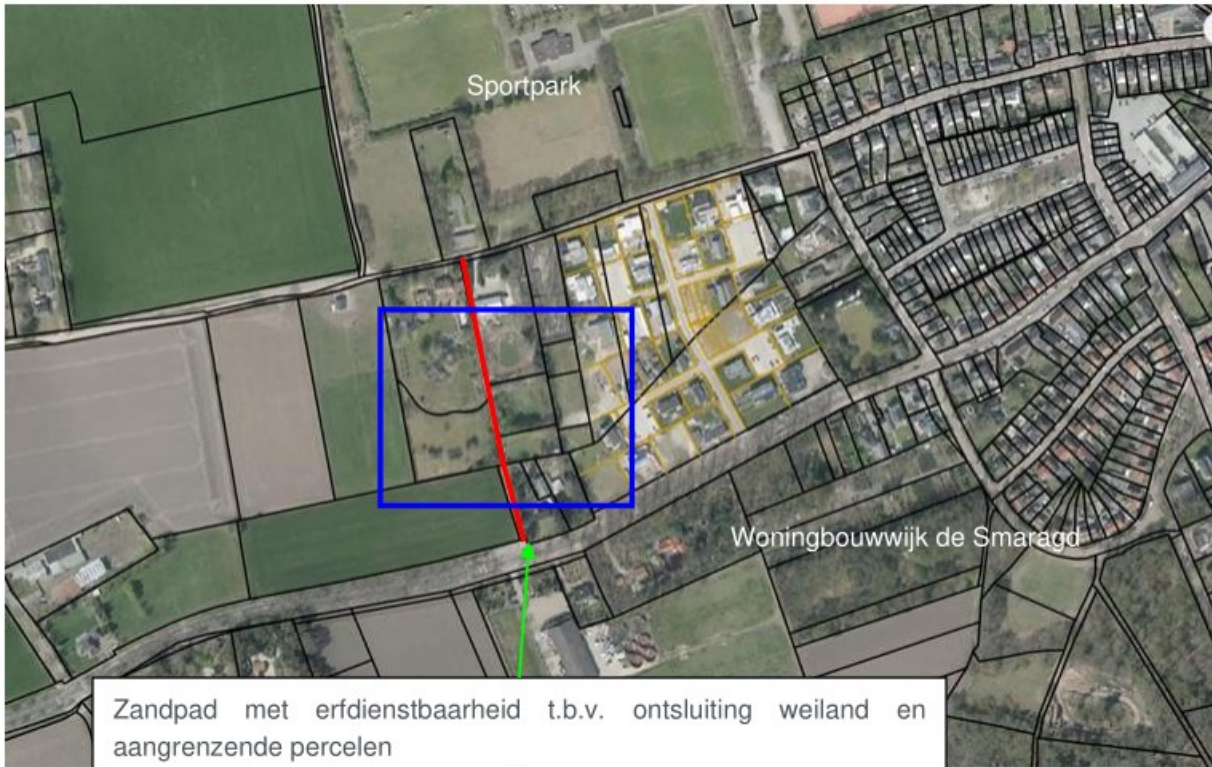
In bijlage 1 zijn luchtfoto's opgenomen van de afgelopen 15 jaar (van 2007 tot en met 2021). Daarop is te zien dat er, met uitzondering van de ontwikkeling van nieuwbouwwijk de Smaragd, nauwelijks wijzigingen hebben plaatsgehad in de directe omgeving. Het weiland van appellant is sinds 2007 (15 jaar)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



Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Ligging plangebied vanuit historisch perspectief



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

3.3 Beschrijving plangebied, weiland en directe omgeving

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



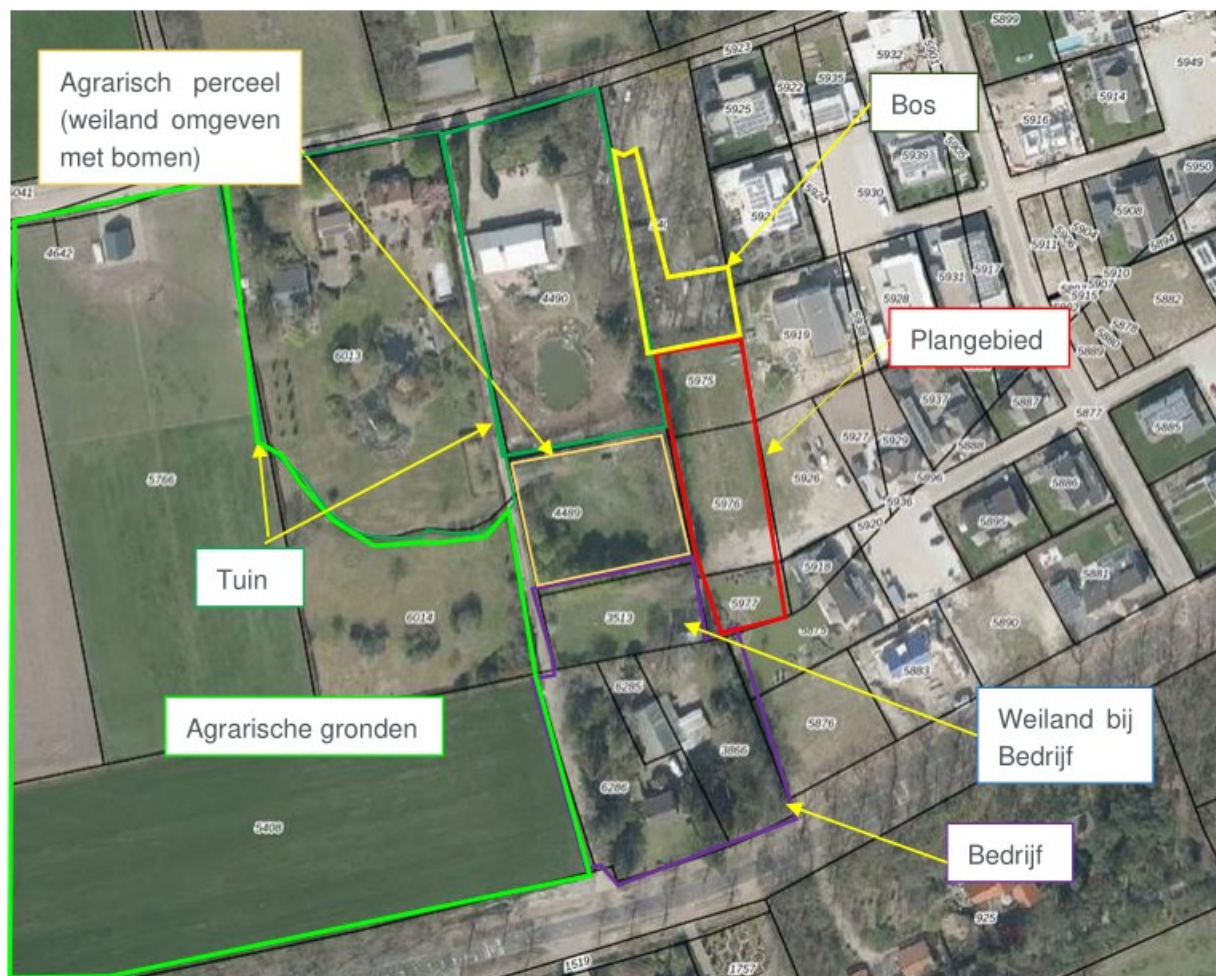
Figuur 4 zicht op plangebied "Tuinen Oliemolen" vanaf woonerf

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

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

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

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



Figuur 5 Luchtfoto met functionele situatie omgeving

3.4 Beschrijving bestemmingsplan

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

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

Bestemmingsplan Buitengebied Reparatieplan 2018 en bestemmingsplan Buitengebied 2013

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

Geldende bestemmingen plangebied en directe omgeving

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

Enkelbestemmingen

Bestemming tuin - 2 (bestemmingsplan Molenstraat – Dreefstraat)

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

Bestemming Bos (bestemmingsplan Molenstraat – Dreefstraat)

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

Bestemming Bedrijf (bestemmingsplan Buitengebied Reparatieplan 2018)

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

Bestemming Agrarisch (bestemmingsplan Buitengebied 2013)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

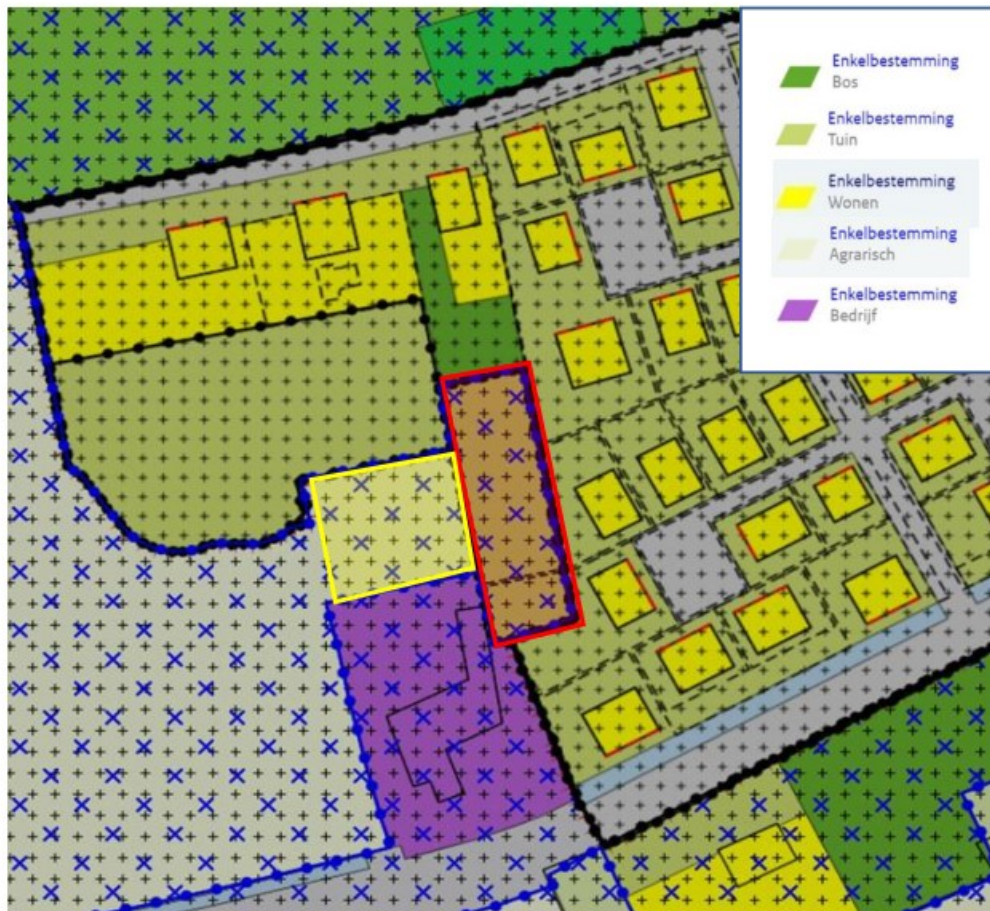
- g. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/of schapenhouderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenhouderij', een schapenhouderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', een zorgboerderij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

met dien verstande dat:

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

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

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



Figuur 6 Ligging plangebied (roodomlijnd) en het weiland (geel omljnd) ten opzichte van omliggende bestemmingen

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

Relevante Dubbelbestemmingen

Waarde – cultuurhistorisch akkercomplex (bestemmingsplan Buitengebied 2018)

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

Waarde – Open landschap (bestemmingsplan Buitengebied 2018)

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

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

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

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

Hoofdstuk 4 Relevante Wet- en regelgeving en jurisprudentie

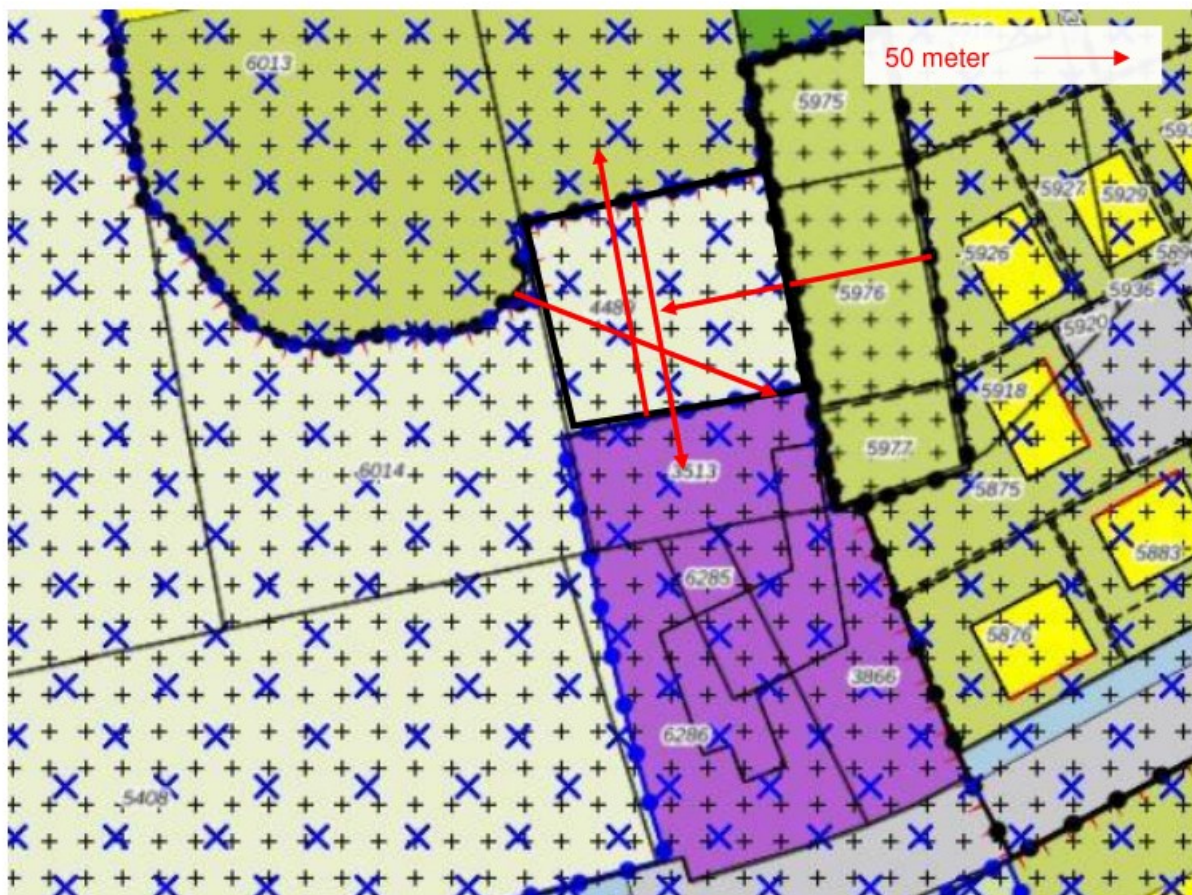
4.1 Inleiding

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

4.2 Planologische belemmering?

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

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



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

In figuur 8 is de 50 meter afstand vanaf het weiland geprojecteerd. Te zien is dat deze over een groot deel van de bestaande gevoelige functies is gelegen. De Afdeling geeft in haar overweging aan dat de eigenaar van het perceel agrarisch grondgebruik kan toepassen conform bestemmingsplan. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is daarbij niet uitgesloten. De nieuwe ontwikkeling dient hierbij rekening te houden met bestaande rechten. De afstand tot bestaande tuinen, staan op zichzelf niet in de weg aan agrarisch gebruik, waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

De Afdeling geeft in eerste instantie aan dat tuinen behorende bij woningen als gevoelig zijn aangemerkt en vanuit een goede ruimtelijke ordening bescherming toekomt. Aan de andere kant geeft de Afdeling aan dat de eigenaar van het weiland gebruik kan maken van bestaande rechten en niet beperkt wordt door bestaande tuinen.

Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden

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

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

Activiteitenbesluit milieubeheer

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

Bouwbesluit 2012

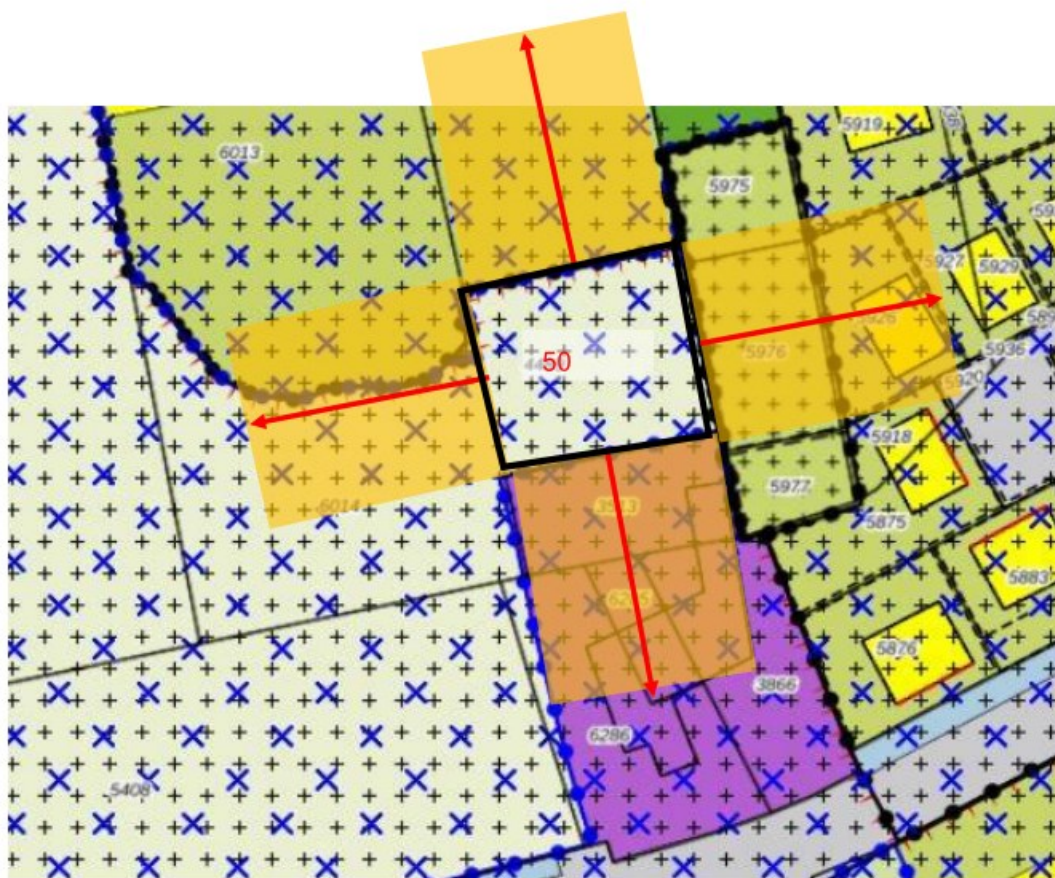
Verder is in artikel 7.17, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 bepaald dat het gebruik van een bouwwerk, open erf of terrein zodanig is dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

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

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

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

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



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

Hoofdstuk 5 Analyse huidige situatie

5.1 Inleiding

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

5.2 Analyse planologische situatie in relatie tot de casus

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

1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

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

1.92 volwaardig agrarisch bedrijf:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Agrarisch/Agrarisch met waarden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

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

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

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

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

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

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

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

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

Rendabiliteit van het weiland

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

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

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

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

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

Overige factoren

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

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

Eigenaar

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

5.4 Conclusie agrarische productie en gewasbeschermingsmiddelen weiland

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

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

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



Figuur 10 Luchtfoto met daarop de bestemmingen doorzichtig weergegeven

Hoofdstuk 6 Samenvatting en Conclusie

6.1 Inleiding

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

6.2 Samenvatting

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

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

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

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

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

Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden

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

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

Activiteitenbesluit milieubeheer

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

Bouwbesluit 2012

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

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

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

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

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

Situatie

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

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

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

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

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

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

6.3 Conclusie

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

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

Omdat:

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

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Waalre, sectie A, nummer 4489, het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten. Derhalve kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen', sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de tuinen. Ten aanzien van dat plan is een landschappelijke inpassing opgenomen met een breedte van 2 meter. Daardoor wordt de afstand van 50 meter ten opzichte van agrarische percelen (op 48 meter ten westen van het plangebied) in achtgenomen. Daardoor kan tevens geconcludeerd worden dat het plan 'Tuinen Oliemolen' niet zorgt voor een belemmering van de agrarische gebruiksactiviteiten in de omgeving.

Bijlagen

Bijlage 1: luchtfoto's 2007 – 2021



luchtfoto 2007



Luchtfoto 2008



Luchtfoto 2009



Luchtfoto 2010



Luchtfoto 2011



Luchtfoto 2012



Luchtfoto 2014



Luchtfoto 2015



Luchtfoto 2016



Luchtfoto 2017



Luchtfoto 2018



Luchtfoto 2019



Luchtfoto 2020



Luchtfoto 2021

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

Bijlage 2a foto's plangebied

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



Figuur 1 locaties en richting foto's plangebied















Bijlage 2b foto's omgeving



























