Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Gemeente Waalre
Ingekomen
17 NOV. 2017
No. 1670.
Afd. R.O.

Raad van de gemeente Waalre
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

Datum
16 november 2017

Ons nummer
201706875/2/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. E.S.W. Wooning
070-4264192

Onderwerp
Waalre
Bestemmingsplan Buitengebied

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u - ter informatie - stukken die betrekking hebben op de bovenvermelde procedure.

Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 20 november 2017 worden behandeld op een zitting.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

3157532(BJ3)

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Onderwerp	Inzaken procedure / zaak 201706875 / 2 / R2 Bestemmingsplan.
.	buitengebied van Waalre
1 ste Uitnodiging	Van de voorzieningenrechter van de Raad van State bij schrijven van
.	1 November 2017 als bewoner van pand dreefstraat 50 in Waalre
inzake	de behandeling van beroepen ingediend tegen het gewijzigd vastgesteld
.	bestemmingsplan buitengebied van de Gemeente Waalre.
2 de uitnodiging	Voor behandeling van beroepschriften tegen het gewijzigd vastgesteld
.	bestemmingsplan buitengebied door de Gemeente Waalre door de
.	voorzieningenrechter van de Raad van Staten op 20 november 2017 om
.	10.00 uur als belanghebbende.
Door	De voorzieningenrechter van Raad van State bij schrijven van
.	1 November 2017
Op	2 November 2017 gevolgd door Stukken van beroepschriften
.	bezwaarmakers tegen het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan
.	buitengebied van de Gemeente Waalre
Schriftelijk	Beroep van P.H. Konings Dreefstraat 50 5583 VM in Waalre
Tegen	Het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan buitengebied van de Gemeente
.	Waalre op het perceel Dreefstraat 50 in Waalre.
Beroep	ingesteld door gemachtigde van Dhr P.H.Konings Dhr ING A.F.M.Manders
.	Lochtstraat 15a B3940 Hechtel – Eksel . Belgie
Op	12 November 2017.

Edelachtbare Voorzieningenrechter

De Heer konings sr bewoonde voorheen het pand dreefstraat 50 in Waalre waar een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend het ontbrak ook in de familie Konings aan een opvolger wat bij veel agrariers in Nederland speelt dit vloeit voort uit de steeds strenger Milieu wetgeving welke een te grote investering is voor een OPVOLGER daarbij beperkte uitbreidings mogelijkheden in de intensieve veehouderij.

Zoon P.H.Konings bekwaamde zich in de Boomzorg en Hoveniers en tuinaanleg en was voornemens het agrarisch bedrijf bestaande uit een Woning en agrarische bedrijfsruimte met stallen van zijn vader over te nemen en er een Boomverzorgings en Hoveniers bedrijf met Container sierteelt bedrijf op te starten.

Konings Sr bracht met adviseur een bezoek aan de Gemeente Waalre op de afdeling bouwen en wonen werd de heer Konings en adviseur met open armen ontvangen.

Omdat door de plannen die door de adviseur en de heer konings werden toegelicht de Hinderwet cirkel die in de toekomst parten zouden kunnen gaan spelen bij de uitbreiding van Villapark de Smaragd met een deal opgelost zouden worden.

De ambtenaar van de Gemeente Waalre vroeg aan Dhr Konings sr een schrijven aan Burgemeester en Wethouders van Waalre te richten met voorstel Agrarische bestemming intensieve veehouderij op het perceel Dreefstraat 50 in Waalre in het in voorbereiding zijnde BP buitengebied van Waalre om te zetten naar een Grondgebonden agrarische bestemming waar zoon P.H.Konings dan zijn Boomverzorgings en Hoveniers en Sierteelt bedrijf kon vestigen.

De heer Konings Sr verzond de brief met het voorstel aan de Gemeente Waalre MAAR Dhr Konings Sr kreeg tot op heden de beloofde bevestiging van de omzetting niet en werd niet op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen die plaats vonden in het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied van Waalre. (waar afspraak verwerkt of aan de orde had moeten komen)

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
14 NOV 2017
ZAAKNR.
AAN: WONING R2
BEHANDELD: DD: PAR. PV

1)
Terwijl zoon P.H.Konings op en naar advies van de Ambtenaar van de Gemeente Waalre het Agrarisch bedrijf van zijn VADER KOCHT met 6600 vierkante meter agrarich bestemde grond met nog een optie op resterende agrarische bestemde grond (circa 10.000 vierkante meter.
2)
Zoon P.H.Konings op het agrarisch bestemde bedrijf dreefstraat 50 in Waalre WOOND.
3)
Zich in heeft laten schrijven bij KvK als Boomverzorgend en Hoveniersbedrijf. (copy toegevoegd)
4)
Het Boomverzorgings bedrijf en Hoveniers bedrijf al bijna 1 jaar in werking is.
5)
Het Boomverzorgings en Hoveniers bedrijf van P.H.Konings dreefstraat 50 in Waalre
Een bouwvergunning heeft aangevraagd voor het vernieuwen van de aanwezige agrarische bedrijfsruimte
De Bouwvergunning door de Gemeente Waalre is verleend. (toegevoegd)
Dhr P.H.Konings
Er naar mondelinge toezegging van Ambtenaar gevolgd door een schrijven met verzoek van Dhr Konings sr aan Burgemeester en Wethouders van Waalre vanuit zijn gegaan dat de deal voor en op perceel Dreefstraat 50 in Waalre geregeld was.
Het mogen duidelijk zijn dat het vertrouwen in de Gemeente Waalre groot was door toezegging omzetting agrarische bestemming op perceel Dreefstraat 50 in Waalre.
Dit vloeit voort uit de afgifte Bouwvergunning voor de BOUW van een Nieuwe bedrijfsruimte met een gelijke oppervlakte als bestaande Agrarisch intensieve bedrijfsruimte.
Dhr P.H.Konings
eigenaar van agrarisch bedrijf Dreefstraat 50 in Waalre.
Is verrast dat de Gemeente Waalre zijn AFSPRAKEN NIET NAKOMT.
Reactie op Brief van Dhr Konings sr tot op heden uitbleef.
Het leggen van een juiste mondeling overeengekomen bestemming op Dreefstraat 50 in Waalre uitbleef niet werd nagekomen.
Dhr P.H.Konings
VERRAST werd door een Telefoontje van Raad van State en de Gemeente Waalre inzake
Verrast
Werd door aanschrijving van Raad van State van 1 November 2017 bewoner van het pand
Verrast
Door de Raad van State van 2 November 2017 belanghebbende van het pand dreefstraat 50
Terwijl
Blijkt dat bestemming agrarisch Dreefstraat 50 in Waalre NIET ter sprake komt.
Constateert gemachtigde
Dat in het Reeds vastgestelde bestemmingsplanbuitengebied van Waalre de mogelijkheid tot het OMZETTEN van een Intensieve agrarisch bestemming NAAR een GRONDGEBONDEN agrarische bestemming mogelijk maakt.
Dhr P.H.Konings
Vraagt de voorzieningenrechter van Raad van State de Agrarisch grondgebonden bestemming op het perceel Dreefstraat 50 in Waalre te Leggen.
De Gemeente opdracht te geven de agrarische bestemming op perceel Dreefstraat 50 in Waalre binnen een redelijke termijn te regelen.
Dhr P.H.Konings
Begrip heeft voor de situatie waarin de Gemeente Waalre naar de Brand in het gemeentehuis

verkeerd.
Ik wijs de Raad van State erop dat weinig mensen de rectificatie van foutieve datums in het Staatsblad gelezen zullen hebben.
Verwijs u naar brief van Griffier en Mevr Mr E.S.W.Wooning van 2 november 2017.
Zitting 20 November 2017
Indienen stukken en schriftelijk uiteenzetting tot 30 November 2017.
Gemachtigde geeft met en in toegevoegde Copieen aan op welke punten afspraken met Gemeente nagekomen kunnen worden.
Gemachtigde zal bij mondelingen behandeling van 20 November 2017 bij gezondheid AANWEZIG zijnen verblijf met welgemeende groeten

Gemachtigde

ING A.F.M.Manders
Lochtstraat 15a
B3940 Hechtel-Eksel
Belgie

Waalre 11 – 11 - 2017

Machtiging

Bij deze machtigt de Heer P.H.Konings wonende aan de dreefstraat 50 in Waalre
Dhr ING A.F.M.Manders wonende aan de Lochtstraat 15a B 3940 in Hechtel-Eksel Belgie voor het behartigen van zaken betrekking hebbende op het bestemmingsplan buitengebied in de Gemeente Waalre bij de Raad van State

Handtekening Machtiging gever

Datum 11 november 2017

Handtekening Machtiging nemer

Raad
van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

De Bewoners van het pand
Dreefstraat 50
5581 VM WAALRE

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
1 november 2017	201706875/2/R2	

Inlichtingen	Onderwerp
Mw. E.S.W. Wooning 070-4264192	Waalre Bestemmingsplan Buitengebied

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Het geding waarvan het zaaknummer hierboven is vermeld, zal worden behandeld op een zitting van de voorzieningenrechter van de Afdeling.

Datum : 20 november 2017
Tijd : 10.00 uur
Locatie : Den Haag, Kneuterdijk 22

U kunt als partij aan het geding deelnemen. Is op de dag voor de zitting geen schriftelijke reactie van u ontvangen dat u dit niet wilt, dan gaat de voorzieningenrechter ervan uit dat u partij bent in deze procedure. In dat geval nodig ik u uit voor de zitting. U bent niet verplicht te verschijnen.

U wordt er op gewezen dat de voorzieningenrechter onmiddellijk uitspraak kan doen in de hoofdzaak, als alle partijen in de hoofdzaak daarvoor toestemming hebben gegeven.

Verloop zitting
De voorzieningenrechter heeft het dossier grondig bestudeerd. De zitting is niet bedoeld om standpunten te herhalen die de voorzieningenrechter al in de stukken heeft gelezen. Het accent van het onderzoek op de zitting ligt daarom op het beantwoorden door partijen van vragen van de voorzieningenrechter over de feiten en geschilpunten. Naar aanleiding van die vragen kunt u uw standpunt verduidelijken en toelichten.
Partijen die dat willen, kunnen aan het begin van de zitting een korte uiteenzetting geven van hoogstens vijf minuten, voordat de voorzieningenrechter met het stellen van vragen begint. Daarbij kan desgewenst op de kern van de zaak worden ingegaan of juist op een bepaald aspect in het bijzonder. Uitsluitend die korte uiteenzetting kan op de zitting in schriftelijke vorm aan de voorzieningenrechter worden overgelegd. Neemt u in dat geval voldoende afschriften mee, ook voor uw wederpartij(en).
In ieder geval krijgt u na de beantwoording van de vragen de gelegenheid om punten

P.H. Konings
Dreefstraat 50
5581 VM WAALRE

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
2 november 2017	201706875/1/R2	

Inlichtingen	Onderwerp
Mw. E.S.W. Wooning 070-4264192	Waalre Bestemmingsplan Buitengebied

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovenvermelde procedure gestart door:
Brabantse Milieufederatie en anderen, CPO senioren collectief de"Grijze Eik", College van gedeputeerde staten van Noord-Brabant, H.F.H. Otterloo en H. Slob, H.P.J. van den Ouweland en J.A.H.L. van Dijk.

Deze procedure heeft betrekking op de beschikking van Raad van de gemeente Waalre van 6 juni 2017.
Hierbij zend ik u de ingediende stukken.

Aanmelding als partij
Ik stel u in de gelegenheid als partij deel te nemen aan bovenvermelde zaak. Dat houdt onder meer in dat u op de hoogte wordt gehouden van het verloop van de procedure en dat u stukken kunt indienen. Wordt besloten de zaak op een zitting te behandelen, dan ontvangt u een uitnodiging om daarbij aanwezig te zijn en uw standpunt desgewenst toe te lichten. De aanmelding als partij dient schriftelijk te gebeuren.

U hebt daartoe de gelegenheid tot en met 30 november 2017.
Is op deze datum geen reactie van u ontvangen, dan wordt ervan uitgegaan dat u niet als partij wilt deelnemen.

Schriftelijke uiteenzetting
Als u te kennen geeft als partij deel te willen nemen stel ik u tot en met 30 november 2017 in de gelegenheid een schriftelijke uiteenzetting te geven.

Raad
van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 68145195

Pagina 1 (van 1)

Onderneming	
Handelsnaam	Piet Konings hoveniers
Rechtsvorm	Eenmanszaak
Startdatum onderneming	27-02-2017 (datum registratie: 23-02-2017)
Activiteiten	SBI-code: 8130 - Landschapsverzorging
Werkzame personen	1
Vestiging	
Vestigingsnummer	000036612529
Handelsnaam	Piet Konings hoveniers
Bezoekadres	Dreefstraat 50, 5581VM Waalre
Telefoonnummer	0653802161
Datum vestiging	27-02-2017 (datum registratie: 23-02-2017)
Activiteiten	SBI-code: 8130 - Landschapsverzorging Hoveniersbedrijf.
Werkzame personen	1
Eigenaar	
Naam	Konings, Petrus Henricus
Geboortedatum en -plaats	20-05-1970, Waalre
Adres	Dreefstraat 50, 5581VM Waalre
Datum in functie	27-02-2017 (datum registratie: 23-02-2017)

Uittreksel is vervaardigd op 23-02-2017 om 08.38 uur.
Voor uittreksel

mw. Hankie van Baasbank, Raad van Bestuur

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.

Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 2688, 6401 DD Heerlen

P.H. Konings
Dreefstraat 50
5581VM Waalre

Centrale Administratie

www.belastingdienst.nl

Datum
23-02-2017

Onze referentie
68145195

Betreft: Aanmelding bij de Belastingdienst

Geachte heer/mevrouw,

Via de Kamer van Koophandel hebt u zich bij de Belastingdienst aangemeld als ondernemer. De Kamer van Koophandel heeft u een btw-nummer gegeven: NL141366345B01.
Over ongeveer een week krijgt u van ons een brief om uw btw-nummer te bevestigen. Doet u zaken met buitenlandse ondernemers? Dan heet het btw-nummer 'btw-identificatienummer'. In de brief leest u ook voor welke belastingen u bent opgenomen in onze administratie. Als bij een nadere beoordeling blijkt dat u geen ondernemer voor de omzetbelasting bent, dan trekken wij uw btw-nummer in. Ook dan krijgt u over ongeveer een week een brief van ons.

Speciaal voor starters
Bij het starten van een onderneming komt veel kijken.
Op www.belastingdienst.nl/starters en www.ondernemersplein.nl vindt u handige informatie en diverse hulpmiddelen speciaal voor starters, zoals het Handboek Ondernemen, instructievideo's, webinars en diverse rekenhulpen.
De Belastingdienst organiseert daarnaast op diverse plaatsen in het land seminars. Hier maakt u kennis met allerlei fiscale onderwerpen die voor u als ondernemer van belang zijn en ontmoet u andere startende ondernemers.
Op www.belastingdienst.nl/starters ziet u hoe u zich kunt aanmelden.

Meer informatie
Hebt u nog vragen? Kijk op www.belastingdienst.nl of stel uw vraag op Twitter (@BDzakelijk).

Hoogachtend,
de directeur

J.M. Melsen
Belastingdienst/Centrale administratie

Raad
van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bij-voorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

GEMEENTE WAALRE

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, aan de heer P.H. Konings, de gevraagde omgevingsvergunning voor het vernieuwen en veranderen van een schuur en een garage, gelegen op het perceel Dreefstraat 50 te Waalre, kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie A, nummers 5784, te verlenen. De aanvraag is ingediend onder nummer OV 2015.081.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
   - het vernieuwen en het veranderen van een schuur en een garage.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk" getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Bezwaarclausule

Indien u het niet eens bent met het door ons genomen besluit dan kunt u tegen dit besluit, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken na de dag dat het besluit aan u is bekendgemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Waalre, Postbus 10.000, 5582 GA te Waalre. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een bezwaarschrift heeft, met andere woorden, geen schorsende werking. Wel kunt u schorsing van het besluit verzoeken door een voorlopige voorziening te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Dit verzoek om een

Gemeente Waalre
behoort bij besluit

16 JAN. 2017

Dossier nr: OV 2015.081
Datum: –

Gemeente Waalre
Ingekomen

13 DEC. 2016

No. OV 2015.081

Afd. B

SITUATIE

gemeente: Waalre
sectie: A
nummer: 5784
schaal: 1:500

BUREAU **VANDERZANDEN**

weebosserweg 15
5571 LK Bergeijk

E info@bureauvanderzanden.nl
W www.bureauvanderzanden.nl
T +31 (0)6 55 93 15 96

PROJECT	ONDERWERP	FORMAAT	PROJECTNUMMER
Plan voor het verbouwen van een schuur en garage aan de Dreefstraat 50 te Waalre	BESTEKTEKENING (1) bestaande situatie: plattegronden, doorsneden en situatie	A1	015-15.
		DATUM 13.12.2016	
OPDRACHTGEVER	TEKENAAR	GEWIJZIGD	BLAD
Fam. P. Konings Dreefstraat 50 5581 VM Waalre	JvdZ	.	B00
	SCHAAL 1:100	.	

GEMEENTE WAALRE

Aan de heer P.H. Konings
Dreefstraat 50
5581 VM Waalre

Uw aanvraag van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
15 november 2016		Dienstverlening / Karin Sonke **Doorkiesnr:** 040-2282500
Onderwerp	**Ons kenmerk**	**Datum**
Omgevingsvergunning voor het vernieuwen/veranderen van een schuur en een garage	OV 2015.081	16 januari 2017

Geachte heer Konings,

U heeft op 15 november 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vernieuwen en veranderen van een schuur en een garage. Het project is gelegen op het perceel Dreefstraat 50 te Waalre. In deze brief informeren wij u over de beslissing op uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning op hoofdlijnen
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning op hoofdlijnen te verlenen. De vergunning hebben wij bij deze brief bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden die u moet naleven. Wij raden u dan ook aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Constructiegegevens
Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:

- Detailberekening en tekening van de staalconstructie, met name de hoekverbinding van het spant.

Kleur- en materiaalgebruik
Ten aanzien van het kleur- en materiaalgebruik van de toe te passen materialen worden de volgende voorschriften opgenomen:

GEMEENTE WAALRE

De heer P.H. Konings
Dreefstraat 50
5581 VM Waalre

Uw brief:	Behandeld door:	Doorkiesnr.:	Waalre,
	Mw. K. Sonke	040-2282500	14-2-2017

Onderwerp: Bewijs van ontvangst van uw sloopmelding.

Geachte heer Konings,

Op 23 januari 2017 hebben wij uw melding ontvangen van voorgenomen sloopwerkzaamheden in/aan het pand op het adres Dreefstraat 50 te Waalre. De sloopmelding staat geregistreerd onder nummer SM-2017002. Het asbest-inventarisatierapport is opgesteld door GS Audits met projectnummer GS-A-2493 rev1.

Na beoordeling van de door u ingediende melding, in relatie tot de omstandigheden ter plaatse, kunnen wij u mededelen dat de voorgenomen sloopwerkzaamheden aanvaardbaar zijn. Wel wijzen wij u erop dat ondanks deze melding, de sloopwerkzaamheden geheel op uw verantwoording zijn.

Op grond van artikel 1.29 van het Bouwbesluit 2012 kunnen wij nadere voorwaarden opleggen aan het slopen, het sloopafval dan wel de mededeling beëindiging werkzaamheden. Deze voorwaarden zijn bijgevoegd in de "bijlage voorwaarden sloopwerkzaamheden", deze voorwaarden moet u in acht nemen.

Ondanks deze melding voor het verwijderen van asbesthoudend materiaal, zijn eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen niet automatisch verleend. Wij verzoeken u deze informatie aan uw opdrachtgever kenbaar te maken.

Wij verzoeken u met betrekking tot de uitvoering van de voorgenomen sloopwerkzaamheden vooraf contact op te nemen met Team Handhaving & Controle, bereikbaar 040-2282500 of handhaving@waalre.nl.

Subsidieregeling verwijderen asbestdaken
De Subsidieregeling verwijderen asbestdaken richt zich op particulieren, (agrarische) bedrijven, non-profitorganisaties en overheden. Asbestdaken verweren in de buitenlucht waardoor er asbestvezels vrijkomen in de leefomgeving. Om het risico voor de gezondheid te beperken zijn asbestdaken vanaf 1 januari 2024 verboden. Het verbod houdt in dat de eigenaren van asbestdaken in de periode 2016-2024 het asbestdak moeten laten verwijderen. Heeft u een asbestdak laten verwijderen? Dan kunt u subsidie aanvragen onder https://mijn.rvo.nl/subsidieregeling-verwijderen-asbestdaken.

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

Gemeente Waalre
Datum ontvangst
Ingekomen
15 NOV. 2016
No. OU 2015.081
Afd.

Gemeente Waalre
behoort bij besluit
16 JAN. 2017
Dossier nr: OU 2015.81
Datum: –

Formulierversie
2016.03

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2654937
Aanvraagnaam	Dhr. P. Konings
Uw referentiecode	015-15
Ingediend op	15-11-2016
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Plan voor het verbouwen van een schuur en garage aan de Dreefstraat 50 te Waalre.
Opmerking	asbestinventarisatierapport wordt zo spoedig mogelijk aangevuld bij de aanvraag
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	2655073
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	asbestinventarisatierapport
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Waalre
Bezoekadres:	Laan van Diepenvoorde 32, 5582 LA Waalre
Postadres:	Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
Telefoonnummer:	040-2282500
Faxnummer:	040-2217395
E-mailadres:	gemeente@waalre.nl
Website:	www.waalre.nl

GEMEENTE WAALRE

KENNISGEVING INZAKE
VERSCHULDIGDE LEGES

De heer P.H. Konings
Dreefstraat 50
5581 VM WAALRE

DAGTEKENING:	19 januari 2017	NUMMER KENNISGEVING:	004
		DOSSIERNUMMER:	OV 2015.081
VERVALDATUM:	19 februari 2017	VERZENDDATUM:	17 januari 2017

Ingevolge de Legesverordening bent u onderstaande leges verschuldigd:

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vernieuwen en veranderen van een schuur en een garage op het perceel Dreefstraat 50 te Waalre.

Voor de activiteit bouwen			€	2.082,50
Bouwkosten	€	59.500,00 (inclusief BTW)		
Totaal te betalen leges			**€**	**2.082,50**

BETALING DIENT TE GESCHIEDEN UITERLIJK OP DE VERVALDATUM DOOR OVERSCHRIJVING OP IBAN-NUMMER: NL 47 BNGH 028.50.09.079 VAN DE BANK NEDERLANDSE GEMEENTE OF IBAN-NUMMER: NL 64 RABO 010.11.02.100 (RABOBANK AALST) VAN DE GEMEENTE WAALRE, ONDER VERMELDING VAN HET NUMMER VAN DE KENNISGEVING.

DE HEFFINGSAMBTENAAR,
Namens deze,

SW Kiebregts

De ambtenaar Vergunningen.

Bezwaarschrift
Tegen de betreffende aanslag kunt u binnen **zes weken** na dagtekening van dit aanslagbiljet schriftelijk uw gemotiveerde bezwaar indienen bij de Heffingsambtenaar van team Vergunningen, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre. U wordt hierbij verzocht uw naam, de bouwleges, het belastingjaar en het nummer van de kennisgeving te vermelden. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling **niet** op.

GEMEENTE WAALRE

Aan de heer P.H. Konings
Dreefstraat 50
5581 VM Waalre

Uw aanvraag van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
15 november 2016		Dienstverlening / Karin Sonke
		Doorkiesnr: 040-2282500
Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het vernieuwen/veranderen van een schuur en een garage	Ons kenmerk: OV 2015.081	Datum: 16 januari 2017

Geachte heer Konings,

U heeft op 15 november 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vernieuwen en veranderen van een schuur en een garage. Het project is gelegen op het perceel Dreefstraat 50 te Waalre. In deze brief informeren wij u over de beslissing op uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning op hoofdlijnen
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning op hoofdlijnen te verlenen. De vergunning hebben wij bij deze brief bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden die u moet naleven. Wij raden u dan ook aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Constructiegegevens
Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:

- Detailberekening en tekening van de staalconstructie, met name de hoekverbinding van het spant.

Kleur- en materiaalgebruik
Ten aanzien van het kleur- en materiaalgebruik van de toe te passen materialen worden de volgende voorschriften opgenomen:

GEMEENTE WAALRE

De heer P.H. Konings
Dreefstraat 50
5581 VM Waalre

Uw brief:	Behandeld door:	Doorkiesnr.:	Waalre,
	Mw. K. Sonke	040-2282500	14-2-2017

Onderwerp: Bewijs van ontvangst van uw sloopmelding.

Geachte heer Konings,

Op 23 januari 2017 hebben wij uw melding ontvangen van voorgenomen sloopwerkzaamheden in/aan het pand op het adres Dreefstraat 50 te Waalre. De sloopmelding staat geregistreerd onder nummer SM-2017002. Het asbest-inventarisatierapport is opgesteld door GS Audits met projectnummer GS-A-2493 rev1.

Na beoordeling van de door u ingediende melding, in relatie tot de omstandigheden ter plaatse, kunnen wij u mededelen dat de voorgenomen sloopwerkzaamheden aanvaardbaar zijn. Wel wijzen wij u erop dat ondanks deze melding, de sloopwerkzaamheden geheel op uw verantwoording zijn.

Op grond van artikel 1.29 van het Bouwbesluit 2012 kunnen wij nadere voorwaarden opleggen aan het slopen, het sloopafval dan wel de mededeling beëindiging werkzaamheden. Deze voorwaarden zijn bijgevoegd in de "bijlage voorwaarden sloopwerkzaamheden", deze voorwaarden moet u in acht nemen.

Ondanks deze melding voor het verwijderen van asbesthoudend materiaal, zijn eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen niet automatisch verleend. Wij verzoeken u deze informatie aan uw opdrachtgever kenbaar te maken.

Wij verzoeken u met betrekking tot de uitvoering van de voorgenomen sloopwerkzaamheden vooraf contact op te nemen met Team Handhaving & Controle, bereikbaar 040-2282500 of handhaving@waalre.nl.

Subsidieregeling verwijderen asbestdaken
De Subsidieregeling verwijderen asbestdaken richt zich op particulieren, (agrarische) bedrijven, non-profitorganisaties en overheden. Asbestdaken verweren in de buitenlucht waardoor er asbestvezels vrijkomen in de leefomgeving. Om het risico voor de gezondheid te beperken zijn asbestdaken vanaf 1 januari 2024 verboden. Het verbod houdt in dat de eigenaren van asbestdaken in de periode 2016-2024 het asbestdak moeten laten verwijderen. Heeft u een asbestdak laten verwijderen? Dan kunt u subsidie aanvragen onder https://mijn.rvo.nl/subsidieregeling-verwijderen-asbestdaken.

Raad
van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Het oprichten van ondersteunend glas is alleen binnen de bestemmingsvlakken mogelijk van bedrijven in gemengd landelijk gebied. Om doorgroei naar een glastuinbouwbedrijf tegen te gaan, is het nodig een maximum aan de omvang van ondersteunende kassen te stellen. In een aantal gebieden biedt de provincie ruimere mogelijkheden voor het oprichten van teeltondersteunende kassen, mits daardoor geen doorgroei naar een solitair glastuinbouwbedrijf ontstaat.

e. Boomteelt

In Brabant is de boomteeltsector sterk vertegenwoordigd en neemt een steeds belangrijkere positie in binnen Nederland. Boomteelt concentreert zich vooral rondom Zundert, in de regio Haaren en in het Land van Cuijk. Vanwege deze belangrijke economische positie willen wij ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van deze sector. De ontwikkelingsmogelijkheden voor boomteelt zijn afhankelijk van het type teelt en de landschapskwaliteiten, zoals beschreven in de gebiedspaspoorten. In een aantal boomteeltgebieden biedt de provincie verruimde mogelijkheden voor het oprichten van ondersteunende kassen. Randvoorwaarde daarbij is dat deze gebieden buiten de cultuurhistorisch waardevolle gebieden liggen. De ontwikkeling van boomteelt is niet gewenst in de open zee- en rivierkleigebieden.

f. Akkerbouw en vollegrondsgroenteteelt

Bepaalde delen van Noord-Brabant worden gekenmerkt door akkerbouw, de teelt van akkerbouwmatige groenten en intensieve vollegrondsgroenteteelt op grote percelen. Deze sectoren zijn beeldbepalend voor het landschap en zijn gebaat bij een goede infrastructuur en verkaveling. Op het bouwblok wordt voldoende ruimte geboden voor opslag en voorbewerking. Door het intensieve karakter is de vollegrondsgroenteteelt enigzins vergelijkbaar met boomteelt en glastuinbouw, met name waar het gaat om gebruik van teeltondersteunende voorzieningen.

g. Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

Teeltondersteunende voorzieningen hebben een grote impact op de ruimtelijke beleving, het bodem- en watersysteem en natuur- en landschapswaarden. Daarom zijn permanente voorzieningen alleen mogelijk binnen agrarische bouwvlakken, bijvoorbeeld op een differentiatievlak. Tijdelijke voorzieningen zijn over het algemeen goed inpasbaar buiten het bouwvlak. In de cultuurhistorisch waardevolle gebieden kunnen beperkingen worden gesteld aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen.

h. Vrijkomende agrarische bebouwing

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (deel A paragraaf 4.4). Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden. Het in twee lagen gebruiken van de bebouwing voor veehuisvesting en stalling van materiaal en materiaal is niet uitgesloten.

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

2. *Glastuinbouwbedrijven*

In het buitengebied van Waalre zijn geen glastuinbouwbedrijven aanwezig.

3. *Vollegrondteelt*

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

4. *Overige bedrijven*

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

Paardenfokkerijen, paardenhouderijen en maneges

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

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

4.4.4 Agrarische bouwvlakken

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

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

De situering en omvang van de bouwvlakken is gebaseerd op de agrarische bouwpercelen die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 2013, met dien verstande dat de bouwvlakken van de weg af verschoven zijn. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn abusievelijk de bouwvlakken tot aan de openbare weg geprojecteerd naar aanleiding van de oude bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Het is uiteraard niet de bedoeling om bebouwing tot aan de weg te toe staan. Daarom zijn de bouwvlakken naar 'achteren' geschoven tot aan de dichtst naar de weg gekeerde gevel van het bedrijf. Op een enkele plaats zijn de bouwvlakken aangepast op de daadwerkelijke situatie, omdat bv. kuilvoerplaten geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak lagen.
De exploitatie van een agrarisch bedrijf dient bedrijfsmatig te zijn en duidelijk verder te gaan dan hobbymatige activiteiten. Daarvan kan worden gesproken als daar een deelinkomen aan kan worden ontleend. Dit betekent dat, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, hobbyboeren een woonbestemming hebben gekregen.

4.4.5 Ontwikkeling agrarische bedrijven

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

Verandering van vorm en/of grootte van agrarische bouwvlakken

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

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

Bouwvlakken die dus al groter zijn dan 1,5 hectare mogen dus alleen worden vergroot voor ruwvoeropslag, waardoor de netto bruikbare ruimte binnen het bouwvlak wordt vergroot. Uitbreiding van bebouwing is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de normen die voortvloeien uit de Verordening ruimte 2014 op basis van de BZV.

Bij vormaanpassing en vergroting van bouwvlakken moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moeten deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische

bedrijfsvoering en mag het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig worden aangetast. Ook vindt toetsing plaats aan de ter plaatse aanwezige waarden (landschaps- en natuurwaarden). Deze mogen niet worden aangetast. Voor een vergroting van het agrarisch bouwvlak dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen kan hieromtrent om advies gevraagd worden. Voorts dient bij een vergroting sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie paragraaf 4.2).

Voor intensieve veehouderijen is vergroting en vormverandering van het bouwvlak alleen mogelijk op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten. Om de hiervoor noodzakelijke afweging te maken wordt het begrip 'duurzame locatie' gehanteerd. Een duurzame locatie betreft een bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is om ter plaatse door te groeien. Of een uitbreiding van een bedrijf – vergroting bouwvlak – aan deze kwalificatie voldoet zal moeten blijken uit de toelichting en verantwoording van het wijzigingsplan. Deze toelichting en verantwoording zullen tenminste aan het volgende moeten voldoen.

- Uit onderzoek moet blijken dat er een ruimtelijk economische noodzaak is voor uitbreiding. Zuinig ruimtegebruik dient hierbij het uitgangspunt te zijn. Dit betekent dat verantwoord moet worden dat de uitbreiding van het bouwvlak in verhouding staat tot het voorgenomen initiatief en dat geen onnodige ruimte aan het bouwvlak wordt toegevoegd.
- Daarnaast is de integrale omgevingstoets cruciaal. Uit deze toets zal moeten blijken dat de ontwikkeling zowel uit milieuoogpunt als uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. Voor ieder uitbreiding van het bouwvlak zal een omgevingstoets gedaan moeten worden en overwogen moeten worden of sprake is van een duurzame locatie.

Op basis van de landschappelijke samenstelling van de gemeente beschikt de gemeente Waalre niet over een dergelijke locatie, maar is er ook geen bedrijf dat daar aanspraak op zal maken.

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

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging, zijnde het creëren van een nieuw agrarisch bouwvlak, van agrarische bedrijven, wordt door het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De verwachting is namelijk dat in de komende jaren een groot deel van de agrarische bedrijven zal worden beëindigd. Er komen zo agrarische bedrijfslocaties vrij die in principe opnieuw gebruikt kunnen worden. Mocht er een concreet initiatief aan de orde zijn, waarbij geen gebruik kan worden gemaakt van een vrijkomend agrarisch bouwvlak, dan zal op dat moment worden bekeken of met een partiële herziening medewerking kan worden verleend. Overigens kan dat alleen maar op een locatie waar al minimaal 100 m^2 aan bestaande bebouwing aanwezig is.

Omschakeling en hervestiging

Binnen een agrarisch bouwvlak is in het gehele plangebied de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, voor zover het geen veehouderij betreft.

Bestaande niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderijen), kunnen dus omschakelen naar een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Teeltondersteunende voorzieningen

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

Het gebruik van deze voorzieningen is aan regels gebonden omdat de ze op diverse wijzen van invloed zijn op bijvoorbeeld de waterhuishouding, het landschapsbeeld en de natuur. Uitzondering daarop zijn afdekfolies. Die worden als regulier agrarisch gebruik gezien. De provincie Noord-Brabant heeft in de 'Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen' (TOV) 2007 beleid geformuleerd. Dit beleid was in de Verordening Ruimte 2012 overgenomen. In de Verordening ruimte 2014 is alleen maar sprake van permanente teeltondersteunende voorzieningen. In dit bestemmingsplan wordt het provinciaal beleid aangaande teeltondersteunende voorzieningen gevolgd.

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

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

Hoge teeltondersteunende voorzieningen (>1,5 m)		**Lage teeltondersteunende voorzieningen (≤1,5 m)**		**Overige TOV's**
permanent	**tijdelijk**	**permanent**	**tijdelijk**	
• Teeltondersteunende kassen, waaronder mede begrepen schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen) • Bakken op stellingen (met regenkappen)	• Hagelnetten • Schaduwhallen • wandelkappen	• containervelden	• afdekfolies en acryldoek • lage tunnels • insectengaas	• vraatnetten • boomteelthekken • stellages voor regenkappen

Tabel 3: Indeling teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

- Een tunnelkas (kweekkas of kweektunnel) is een halfronde constructie van lichtdoorlatend materiaal (geen glas), die wordt gebruikt voor het voortrekken, opkweken of veredelen van gewassen. Een gaaskas is gemaakt van gaasdoek, een rolkas is verrijdbaar vanuit een vaste basis.
- In de aardbeienteelt worden om arbeidstechnische redenen en ook om aantasting van de vrucht te voorkomen, bakken in stellingen gehangen, meestal op ooghoogte. De bakken kunnen zijn voorzien van regenkappen. Na de oogst worden de bakken (en regenkappen) verwijderd, de stellingen blijven doorgaans staan.
- Hagelnetten bestaan uit netten die gewassen beschermen tegen hagelschade.

- Een schaduwhal is een overkapping / beschutting, die in de boomteelt wordt gebruikt om schade door de zon tegen te gaan en gewassen te harden.
- Bij de aardbeien-, bloemen- en boomteelt wordt gebruikgemaakt van menstoegankelijke wandelkappen. In verband met teelt- en oogsthandelingen hebben deze kappen een hoogte van minimaal 2 à 2,5 m.
- Containerteelt is de teelt in bakken/potjes op een geheel verharde ondergrond of op folies of worteldoek.
- Afdekfolies bestaan uit afsluitend materiaal dat het gewas afdekt. Hierdoor wordt schade door insecten en wind- en vorstschade voorkomen. Tevens kan zo de oogst worden vervroegd. Bij toepassing van gaas of acryldoek is in tegenstelling tot andere afdekfolies nog luchtuitwisseling mogelijk en kan nog regenwater doordringen.
- Lage tunnels bestaan uit halfronde bogen tot circa 50 cm hoogte, waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen. Van deze lage, tijdelijke tunnels wordt vooral in de boom- en aardbeienteelt gebruikgemaakt.
- Insectengaas wordt bij kwekerijen aangebracht om aantasting door luizen te voorkomen.

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

Teeltondersteunende kassen zijn alleen toegestaan binnen de bestemming Agrarisch, binnen het bouwvlak en tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m². De omvang is beperkt vanwege de kwetsbaarheid van het landschap en de mogelijke forse landschappelijke impact die deze kassen hebben. Teeltondersteunende kassen zijn teeltondersteunende voorzieningen, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw van lichte constructie, waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen (gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 3 m of meer waarvan alleen het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal) en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter) worden ook beschouwd als teeltondersteunende kas.

Containerteelt

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

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

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aanbrengen van een aanduiding (ct) "containerteelt" als meer oppervlakte aansluitend aan het bouwvlak noodzakelijk is en/of op overige plaatsen gezamenlijk tot maximaal 3 hectare. Aan de

wijzigingsbevoegdheid worden randvoorwaarden verbonden om de diverse landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden te beschermen.

Binnen de aanduiding zijn beregeningsvoorzieningen toegestaan.

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

Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Aangezien de ruimtelijke impact van dergelijke voorzieningen minder groot wordt geacht zijn deze voorzieningen zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan. Daar waar sprake is van gebieden met specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden is hiervoor wel een nadere afweging (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels) nodig of is sprake van gebruiksverboden om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan deze waarden. Bovendien gelden nadere voorwaarden zoals een maximale oppervlakte en een situering aansluitend aan het agrarisch bouwvlak.

Overige teeltondersteunende voorzieningen

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

Agrarische bedrijfswoning

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

De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 750 m³ (zie ook toelichting paragraaf 4.10).

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

Voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden. De behoefte aan een dergelijke woning is niet of nauwelijks nog reëel. Een echte noodzaak voor een tweede agrarische bedrijfswoning komt slechts zelden voor, met name ook omdat het vanwege de hedendaagse

In de gemeente Waalre is er geen sprake van een gebied waarin sprake is van "*een in hoofdzaak agrarische economie*".

De 'Groenblauwe mantel' is vertaald naar de bestemming 'Agrarisch met waarden', en het 'Gemengd landelijk gebied' is vertaald naar de bestemming 'Agrarisch'.

4.15.2 Zoekzone behoud en herstel watersystemen

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

4.16 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

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

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

anderzijds is dat voor de overige aspecten gekoppeld aan de rechtstreekse werking van de Verordening ruimte 2014.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan zijn de wettelijke bepalingen ten aanzien van archeologisch bescherming opgenomen, omdat de gemeente nog geen specifiek beleid had vastgesteld.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de beleidsregels omgezet naar de bestemmingsregels, waardoor er een versoepeling is ontstaan ten opzichte van de geldende regels. Dit heeft echter geen negatieve effecten op dit hoofdaspect, omdat in de Plan-MER de effecten van het nieuw vast te stellen beleid al wel waren meegenomen.

Niet-agrarische bedrijvigheid (incl. horeca en nevenactiviteiten)

De bedrijven binnen de bestemmingen Bedrijf en Horeca worden op een andere wijze bestemd.

In het geldende bestemmingsplan zijn de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf' specifiek benoemd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bijbehorende categorie uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering' van de VNG opgenomen. Deze wijziging heeft echter nadelige geen effecten, omdat de milieubelasting alleen ten voordele kan wijzigen.

In het geldende bestemmingsplan zijn de bedrijven binnen de bestemming 'Horeca' algemeen bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan worden de horecabedrijven ingedeeld in de horecacategorieën, zodat er sprake is van een beperking van de mogelijke milieubelasting. Dit is dus een positief effect.

In het geldende bestemmingplan zijn beperkte mogelijkheden opgenomen voor nevenactiviteiten. In het nieuwe bestemmingsplan worden meer mogelijkheden opgenomen, deze zijn slechts beperkt bij recht toegestaan. In andere gevallen is er sprake van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid. In beide gevallen is een toets aan Omdat het nevenactiviteiten zijn die per definitie ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdactiviteit zijn enerzijds de negatieve effecten te verwaarlozen. Anderzijds zijn de positieve effecten van de andere aanpassing van dien aard dat die de eventuele negatieve effecten van de nevenactiviteiten meermaals compenseren.

5.12.4 Overige effecten op hoofdaspecten

Natuur

De EHS is in dit bestemmingsplan nadrukkelijker beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' op de gebiedsbestemmingen.

Landschap

In de Plan-MER is ingegaan op de provinciale regeling voor verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Die was in het geldende bestemmingsplan alleen van toepassing op bestemmingsplanherzieningen. In dit bestemmingsplan is de regeling ook doorvertaald naar de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

deze aantallen of oppervlaktes bij elkaar opgeteld worden. Twee bestemmings- of bouwvlakken die met een relatieteken verbonden zijn, betekent dus niet dat er ook dubbele aantallen of oppervlaktes toegestaan zijn. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld opgenomen dat per agrarisch bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Indien een bedrijf beschikt over twee met de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppelde bouwvlakken dan houdt dit dus niet in dat er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Er is slechts één bedrijfswoning toegestaan, omdat de twee bouwvlakken bij elkaar horen en als één bouwvlak worden aangemerkt.

6.4.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Agrarisch algemeen

Bouwen

De regels van de Verordening ruimte 2014 worden binnen de agrarische bestemmingen overgenomen. Een uitzondering daarop is dat in tegenstelling tot deze regels wel uitbreiding van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt toegestaan, maar dan alleen ten behoeve van niet-veestalling en onder de restrictie dat het alleen mag gaan om aantoonbaar noodzakelijke toevoeging van dit type bebouwing. Ingebruikname van niet-veestallingsgebouwen voor veestalling wordt uitgesloten. Hierbij moet gedacht worden aan werktuigenbergingen en opslagruimten van akkerbouwproducten. Daarmee wordt voldaan aan de intentie van de Verordening ruimte en de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, namelijk dat de negatieve effecten van de veehouderij niet worden vergroot, maar wordt de bedrijfsvoering niet onevenredig en onredelijk beperkt. Het is immers niet in strijd met de Verordening ruimte 2014 dat een veehouderijbedrijf een neventak in de akkerbouw begint om zodoende de economische draagkracht en rentabiliteit van het bedrijf te vergroten. Wij achten het gezien de intentie van de Verordening ruimte 2014 en de leefbaarheid en beheer van het landelijk gebied noodzakelijk dat de agrarische sector ontwikkelingsmogelijkheden blijft houden die passen binnen de intentie van de Verordening ruimte 2014.

Voorzieningen voor horecabedrijven.

Binnen de agrarische bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om terrassen en speelvoorzieningen bij een horecabedrijf toe te staan. Er is voor gekozen om deze afwijkingsbevoegdheid op te nemen om te voorkomen dat de bestemming Horeca alleen voor deze ondergeschikte voorzieningen moet worden vergroot, waardoor er weer meer gebruiks- en bouwmogelijkheden ontstaan die niet wenselijk zijn. Aan deze afwijkingsbevoegdheid worden stringente randvoorwaarden gekoppeld die een aantasting van de agrarische grond voorkomen.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die in de Verordening ruimte 2014 zijn aangemerkt als Gemengd landelijk gebied en niet behoren tot het gebied dat is aangemerkt als 'Aanduiding - Beperking veehouderij'. In dit gebied ligt het primaat bij de agrarische functie. Binnen deze bestemming krijgen de grondgebonden agrarische bedrijven de ruimte zich te ontwikkelen, met uitzondering van de veehouderijtak van het bedrijf.

Binnen dit gebied kan ook sprake van waarden. Deze worden beschermd door de passende dubbelbestemming.

Toelichting

INHOUD

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	**BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**	**9**
2.1	Inleiding	9
2.2	Omgeving plangebied	9
2.3	Huidig gebruik plangebied	9
3	**VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER**	**13**
3.1	Inleiding	13
3.2	Nationaal beleid	13
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	34
4	**PLANBESCHRIJVING**	**43**
4.1	Inleiding	43
4.2	Planbeschrijving deelgebied 'De Smaragd'	43
4.3	Planbeschrijving deelgebied percelen Dreefstraat	46
4.4	Planbeschrijving deelgebied percelen Smeleweg	47
5	**MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN**	**49**
5.1	Inleiding	49
5.2	Bodem	49
5.3	Waterhuishouding	51
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	56
5.5	Flora en fauna	62
5.6	Akoestiek	64
5.7	Bedrijven en milieuzonering	65
5.8	Geurhinder	66
5.9	Externe veiligheid	67
5.10	Kabels en leidingen	68
5.11	Luchtkwaliteit	69
5.12	Verkeer en parkeren	70
5.13	Duurzaamheid	71
5.14	Toetsing Besluit m.e.r.	71
6	**JURIDISCHE PLANOPZET**	**73**
6.1	Algemene opzet	73
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	73
6.3	Bestemmingsplanregels	73

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 77
7.1 Inleiding 77
7.2 Toepassing Grondexploitatiewet 77

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 79
8.1 Inspraak 79
8.2 Vooroverleg 79
8.3 Zienswijzen 79
8.4 Beroep 79

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: *Inrichtingsplan De Smaragd*, Rob Wagemakers Landschapsarchitect bnt, 25 oktober 2012
Bijlage 2: *Verkennend bodemonderzoek aan de Molenstraat – Dreefstraat te Waalre*, Milon bv, 17 november 2010
Bijlage 3: *Verkennend bodemonderzoek aan de Smeleweg 2 te Waalre*, Milon bv, 13 juli 2012
Bijlage 4: *Verkennend bodemonderzoek aan de Dreefstraat 51, 53 en ongenummerd te Waalre*, Milon bv, 17 augustus 2012
Bijlage 5: *Watertoets ter plaatse van de Molenstraat – Dreefstraat te Waalre*, Milon, mei 2013
Bijlage 6: *Bureauonderzoek Molenstraat – Dreefstraat te Waalre*, Synthegra bv, 18 november 2010
Bijlage 7: *Bureauonderzoek Molenstraat – Dreefstraat te Waalre*, Synthegra bv, 1 juni 2011
Bijlage 8: *Programma van Eisen*, Synthegra bv
Bijlage 9: *Adviesnotitie (Quickscan) Dreefstraat – Smeleweg te Waalre*, Synthegra bv, 5 juni 2012
Bijlage 10: *Waalre Molenstraat / Dreefstraat, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet*, Buro Maerlant, 10 juli 2012
Bijlage 11: *Bouwplan Molenstraat – Dreefstraat in Waalre, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Wet geluidhinder*, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 5 juni 2013
Bijlage 12: *Milieuzonering Molenstraat – Dreefstraat*, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 2 november 2012
Bijlage 13: *Akoestisch onderzoek planlocatie 'De Smaragd' in Waalre*, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 6 februari 2013
Bijlage 14: *Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij*, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 4 november 2010
Bijlage 15: *Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking*, Stec Groep, 29 mei 2015
Bijlage 16: *Voortoets Nbw 1998*, Compositie 5 stedenbouw bv, 13 oktober 2015
Bijlage 17: *Nota van beantwoording Inspraakreacties*
Bijlage 18: *Nota van beantwoording Zienswijzen*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding
Ruimte voor Ruimte is voornemens woningbouwproject 'De Smaragd' te ontwikkelen aan de zuidwestzijde van de kern Waalre. Het project betreft de ontwikkeling van 42 woningen waaronder een aantal ruimte-voor-ruimte woningen. De ontwikkeling is een uitwerking van de gemeentelijke gebiedsvisie 'Kansen voor nieuwe combinaties, visie op de westrand van Waalre-dorp'. De visie geeft aan dat een duurzame afronding van de kern wenselijk is vanuit landschappelijk oogpunt. Momenteel ontbreekt er een ruimtelijke samenhang in het plangebied en directe omgeving. De ontwikkeling van de locatie volgens het inrichtingsprincipe 'versterking door ontwikkeling' draagt er toe bij dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en vormt tevens de verbinding tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Op basis van de uitgangspunten in de gebiedsvisie is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het woningbouwproject 'De Smaragd'. Door deze woningbouwontwikkeling gaan de reeds bestaande woningen aan de Dreefstraat en de nieuw te realiseren woningen in het gebied een samenhangend plan vormen en een passende landschappelijke overgang vanuit het dorp naar het Dommeldal.

Doel
Het bestemmingsplan "Molenstraat – Dreefstraat" is opgesteld om een passende juridische regeling te bieden voor dit deel van de dorpsrand van Waalre. Het onderhavige bestemmingsplan omvat het totale gebied tussen de Molenstraat en de Dreefstraat in de westelijke dorpsrand van Waalre; inhoudende zowel de te ontwikkelen 42 woningen in het plangebied 'De Smaragd' als een aantal bestaande woningen aan de Dreefstraat en 2 bestaande en 2 nieuwe woningen aan de Smeleweg / Molenstraat. De bestaande woningen aan de Dreefstraat zijn momenteel niet conform het huidige gebruik danwel het huidige bebouwingsbeeld bestemd. Het bestemmingsplan "Molenstraat – Dreefstraat" biedt een passende regeling waardoor deze illegale situatie wordt opgeheven.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Waalre. De ligging van het plangebied is aangegeven op de topografische kaart, de begrenzing van het plangebied is weergegeven op de satellietfoto. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Molenstraat, aan de oostzijde door de Smeleweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Dreefstraat. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door enkele agrarische percelen, door de achterzijde van de percelen Dreefstraat 51 t/m 55 en door de zijdelingse perceelsgrens van het perceel Molenstraat 48.

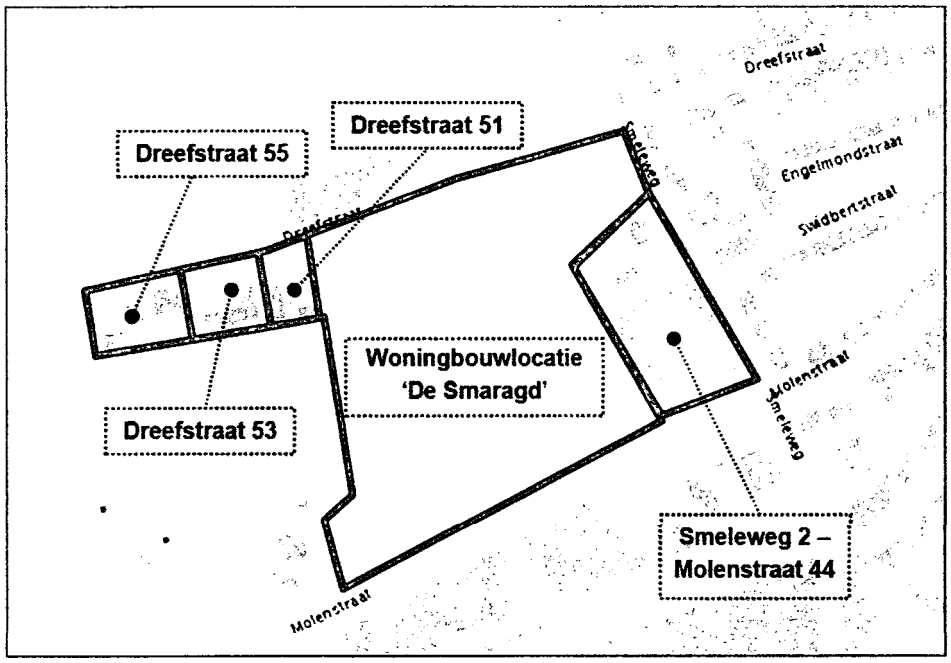
van de woonbestemming in het bestemmingsplan is niet conform de situering en omvang van de bestaande woning. Het bestemmingsplan "Molenstraat – Dreefstraat" voorziet in een juiste situering van het bouwvlak voor de woning overeenkomstig de huidige situatie.

Ten aanzien van perceel Dreefstraat 53 heeft de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven. De onderhavige bestemmingsregeling is voor dit gedeelte van het plangebied niet in werking getreden.

Bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1963", 1963
In verband met een reactieve aanwijzing van de provincie op het bestemmingsplan "Buitengebied, 2e partiële herziening" voor de Dreefstraat 53, geldt voor het perceel het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaken; herziening 1963" en is het bestemd als 'Agrarisch gebruik II'. Binnen deze bestemming is een burgerwoning niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Onderdelen plangebied weergegeven op een vereenvoudigde weergave van de topografische kaart. Bron: Kadaster

Luchtfoto plangebied. vanuit het noordwesten

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. De ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van een korte (historische) beschrijving van de gemeente en dorpskern Waalre en een beschrijving van de huidige inrichting en gebruik van het plangebied.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwest-rand van de kern Waalre. Het plangebied betreft een duidelijk begrensde ruimte, aan de oostzijde begrensd door de bebouwing aan de Smeleweg, aan de noordzijde door beplanting langs het sportcomplex, aan de westzijde door agrarisch gebied en aan de zuidzijde door de bomen langs de Molenstraat. De kern Waalre is de laatste 100 jaar flink uitgebreid en heeft de buurtschappen Heuvel, Hoogstraat en Bolksheuvel in zich opgenomen. De groei naar het westen is beperkt gebleven. Hierdoor ligt het historisch hart van de kern relatief dicht tegen het buitengebied aan. Hier ligt ook het sportcomplex. Het deel van de dorpsrand ten zuiden van de Molenstraat is begrensd met een stevige strook bos. In de omgeving van het plangebied staan enkele agrarische gebouwen en bedrijven. Het aangrenzende landschap wordt daarnaast vooral gevormd door houtwallen, bosjes, solitaire bomen of groepjes bomen en oude akkerbouwcomplexen. Het landschap is een typisch Brabants dekzandlandschap met de driedeling beekdal, flank met voormalige akkers en hoge dekzandrug. Er is een sterke noord-zuidgerichtheid die over het algemeen goed herkenbaar is in de beekloop, het wegenpatroon, de dorps- en bosrand en de noord-zuid gerichte vergezichten.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied kent overwegend een agrarisch gebruik als akker en een schapenwei met daarop een schuurtje/stal. Het perceel op de hoek Dreefstraat – Smeleweg is braakliggend en kan beschouwd worden als een 'gat' in de morfologische structuur van de Smeleweg. Het woningbouwproject 'De Smaragd' is gelegen op de agrarische gronden en het braakliggend perceel aan de Smeleweg. In dit deel van het plangebied is er geen sprake van noemenswaardige opgaande begroeiing.

De percelen Smeleweg 2 en Molenstraat 44 betreffen twee woonpercelen. Het zijn zeer ruime kavels waarop naast de woningen diverse bouwwerken staan. De percelen hebben een overwegend groene inrichting als tuin bij de woningen met diverse struiken en bomen aan de randen. Aan de Smeleweg zorgt het groen op de percelen samen met de groene bermen in de straat voor een groen en landelijk karakter van de weg.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen met (over het algemeen) een functieaanduiding.

Zo zijn er aanduidingen voor: intensieve veehouderijen (iv), grondgebonden veehouderijen (gv), paardenhouderij (ph) inclusief -fokkerij en -stalling.

Verder kunnen de volgende functieaanduidingen opgenomen worden als er sprake is van een functiewijziging: gebouwgebonden teelt, zoals witlof-, vis- en champignonteelt (ggt) en containerteelt (ct).

Bouwvlakken zonder aanduiding zijn gericht op vollegrond gebonden teeltbedrijven, zoals akkerbouw-, tuinbouw-, sier- en boomteeltbedrijven en dergelijke. Veehouderij is op die bouwvlakken uitgesloten. Grondgebonden teeltbedrijven/bedrijfsonderdelen zijn wel binnen alle bouwvlakken toegestaan.

De regels bevatten een mogelijkheid voor aanpassing en vergroting van het bouwvlak door middel van wijziging. Nieuwvestiging of splitsing van bouwvlakken behoort niet tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een brede afweging en kan alleen via een partiële herziening of buitenplanse afwijking worden gerealiseerd.

In principe dienen alle voorzieningen voor de bedrijfsvoering binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, niet zijnde bouwwerken en/of voorzieningen voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, mest- en andere bassins en andere aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen. Deze categorie voorzieningen hoort immers ook binnen het bouwvlak thuis.

Voor containerteelt kan met een wijzigingsbevoegdheid een specifieke aanduiding opgenomen worden die ook buiten een bouwvlak kan liggen. De functieaanduiding fungeert dan als een fictief bouwvlak. Het toekennen van een bouwvlak wekt bij de betrokkene een verkeerde indruk en kan leiden tot de vraag om ook gebouwen mogelijk te maken.

Daarnaast zijn buiten het bouwvlak eveneens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken en picknicktafels, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

De onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak moet minimaal 5 meter zijn. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De dakhelling dient minimaal 15° te bedragen. Onder voorwaarden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor een hogere goothoogte (maximaal 6,5 meter) en een kleinere onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen. Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan, omdat er in het Waalres buitengebied geen glastuinbouwbedrijven aanwezig zijn. Wel zijn binnen het bouwvlak teeltondersteunende kassen ten behoeve van een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf toegestaan tot een omvang van 1000 m².

Per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan.

De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen.