

Toelichting



t.b.v. partiële herziening bestemmingsplan

Eendenpoel 8 te Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo
Toelichting t.b.v. partiële herziening bestemmingsplan
Eendenpoel 8 te Mierlo

Naam initiatiefnemer:

Dhr. P.M. Adriaans
Eendenpoel 8
5731 PH Mierlo

Kadastrale gegevens locatie:

Locatie bedrijf: Eendenpoel 8 te Mierlo
Situatie: gemeente Geldrop-Mierlo
Sectie: K, nummers 677 en 679

Opgesteld door:

ABAB Accountants en Adviseurs
Vastgoedadvies B.V.
Mr. M.C.H. van de Sande - van de Ven
Ellen Pankhurststraat 1K
Postbus 10085
5000 JB Tilburg
013-4647269

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Begrenzing en ligging bestemmingsplan	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Gekozen planopzet	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Nationaal beleid	9
2.3	Provinciaal beleid	9
2.3.1	Structuurvisie Provincie Noord-Brabant	9
2.3.2	Verordening Ruimte	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1	Economische visie Geldrop-Mierlo 2007	12
2.4.2	Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	13
2.4.3	Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo	13
3	Huidige en toekomstige situatie	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	16
4	Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen	17
4.1	Water	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bedrijven/milieuzonering	19
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Flora en fauna	20
4.7	Bodem	22
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.9	Verkeer en parkeren	22
4.10	Geurgevoeligheid	23
5	Juridische planaspecten	24
5.1	Opzet van de planregels	24
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	25

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
7	Bijlagen	26

1 Inleiding

1.1 *Aanleiding en doel*

De initiatiefnemer, de heer Adriaans, heeft tot op heden aan de Eendenpoel 8 een gemengd agrarisch bedrijf uitgeoefend met akkerbouw, vleesvarkens en melkvee.

Op het agrarisch bouwblok is, naast de bedrijfswoning en werktuigenloods, tevens sprake van een varkensstal, een melkrundveestal en twee loodsen. De melkveetak is in 2004 beëindigd, maar er is nog wel sprake van vleesvarkens. In de loop der tijd hebben zich enkele nevenactiviteiten ontplooid, zijnde opslag in de loodsen. Hierdoor is een situatie ontstaan waarbij – naast de agrarische activiteiten – opslag plaatsvindt van allerlei materialen van diverse soorten bedrijven. Deze opslagactiviteiten hebben een dusdanige omvang gekregen dat deze niet zondermeer als nevenactiviteit kunnen worden beschouwd en aldus een aparte regeling moet worden getroffen.

Zodoende was in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied naast de agrarische bestemming, tevens de aanduiding opslag van 2.000 m² opgenomen. Echter, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft besloten dat de ontstane situatie, ondanks medewerking van de gemeente Geldrop-Mierlo, niet kan worden gelegaliseerd¹. Dienaangaande heeft de Afdeling vastgesteld dat door de gemeenteraad, naast de agrarische bestemming, een aanduiding opslag van 2.000 m² was opgenomen. De Afdeling heeft hierbij geconstateerd dat dit niet kon worden gestoeld op provinciale beleidsstukken en regelgeving. Daarbij werd tevens in aanmerking genomen dat er geen sprake was van een voormalig agrarisch bedrijf.

Om die reden stelde de Afdeling dat de raad niet voldoende heeft gemotiveerd waarom van het beleid kon worden afgeweken. Anderzijds werd door de Afdeling aangegeven dat onduidelijk was wat begrepen moest worden onder het opgenomen begrip “(statische) opslag” en dat in zoverre deze begripsbepaling met betrekking tot het perceel van initiatiefnemer voor deze uitleg niet in stand kon blijven. Derhalve werd initiatiefnemer genoodzaakt om een alternatief plan in te zetten, passend binnen provinciaal beleid en passend binnen de gebiedsvisie van de gemeente, teneinde zijn locatie op een effectieve en efficiënte wijze te kunnen exploiteren.

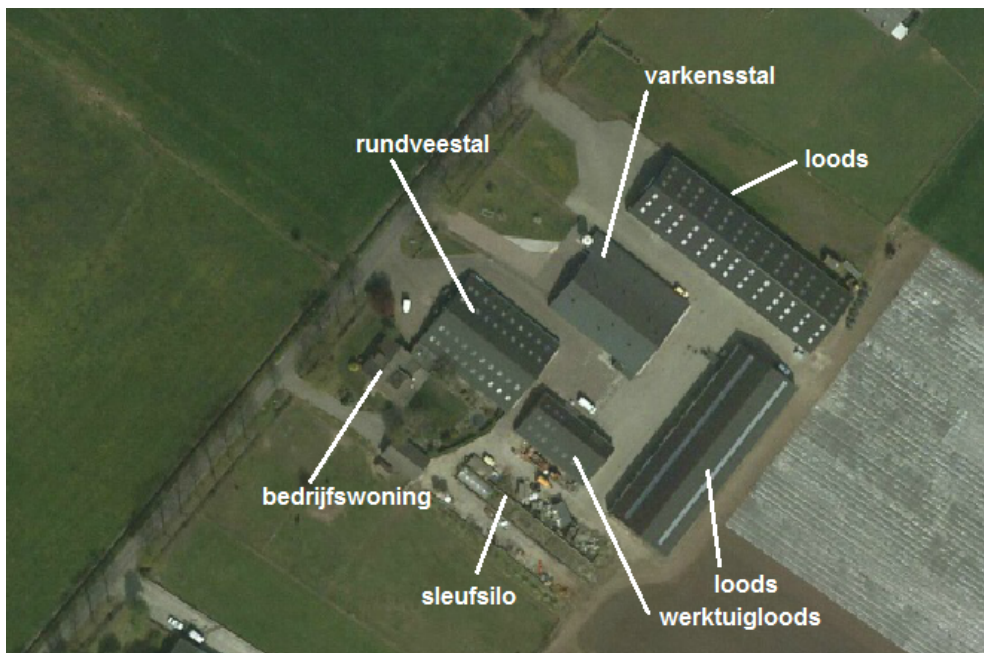
Initiatiefnemer heeft desalniettemin de wens om de overgebleven niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van opslag verder te kunnen ontplooiën. Zodoende heeft initiatiefnemer een aantal alternatieven opgesteld en voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Initiatiefnemer is hierbij bereid om de agrarische bestemming in te leveren door ook de vleesvarkenstak te beëindigen en zijn bouwblok in te perken. Op 5 november 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo besloten om in principe medewerking te verlenen aan het alternatief zoals dat in onderstaande toelichting wordt uiteengezet.

1.2 *Begrenzing en ligging bestemmingsplan*

Het perceel aan de Eendenpoel is gelegen ten zuidwesten van de stad Helmond en ten noordoosten van de kern Mierlo. Het betreft een zijstraat van de verbindingsweg naar het verderop gelegen dorp Lierop. Het onderhavig plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Mierlo, sectie K, nummers 677 en 679.

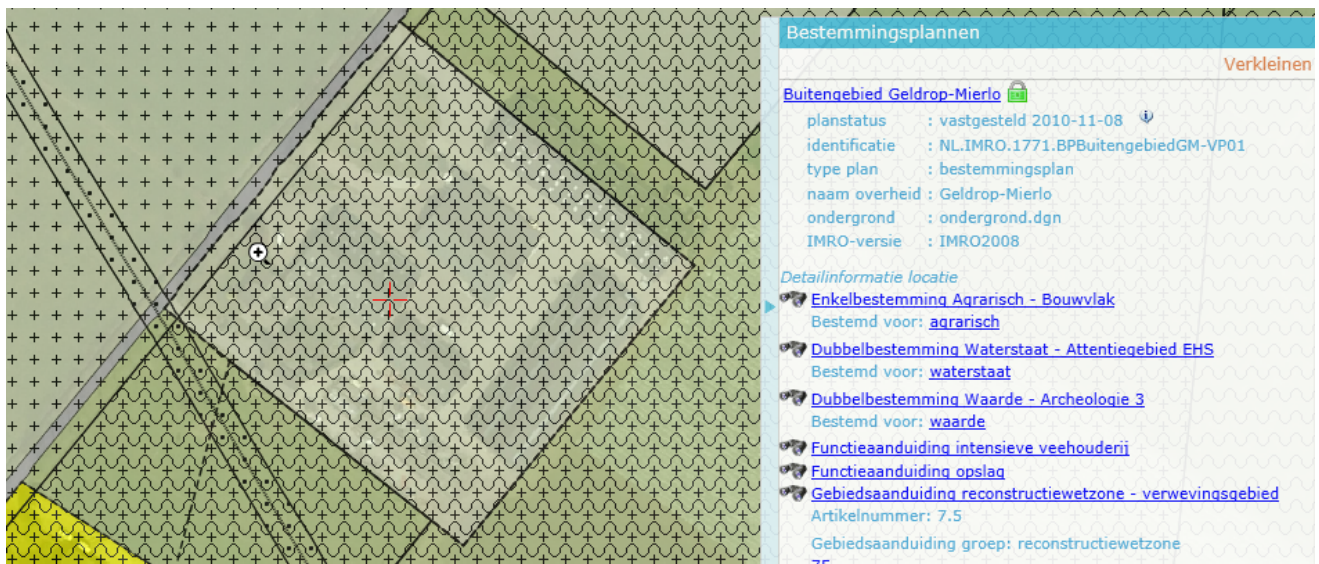
Op onderstaande afbeelding is de huidige locatie met aanwezige bebouwing weergegeven.

¹ ABRvS 9 mei 2012, zaaknr. 201100597/1/R3.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied geldt nu het onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2010. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding en regels weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



De in het plangebied gelegen grond was in eerste instantie bestemd als agrarisch bouwvlak met de functieaanduidingen “intensieve veehouderij” en “opslag”. Zoals in § 1.1 van deze toelichting is aangegeven, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van deze locatie bepaald dat de agrarische bestemming met aanduiding opslag van 2.000 m² niet kon worden gestoeld op provinciale beleidsstukken en regelgeving. De Afdeling heeft dan ook voor dit perceel de aanduiding “opslag” en het begrip “statische opslag” vernietigd. Dit betekent dat de agrarische activiteiten wel in het bestemmingsplan passen, maar de overige bedrijfsactiviteiten niet. Verder is er nog wel steeds sprake van de dubbelbestemmingen “Waterstaat-Attentiegebied EHS” en “Waarde-Archeologie 3” en is de locatie gelegen in verweingsgebied.

Het noordelijke gedeelte van het bouwvlak grenst aan de gebiedsbestemming “agrarisch met waarde – 3” met de nadere aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied”.

Het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak grens aan de gebiedsbestemming agrarisch met waarden – 2 en heeft de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied” Het bouwvlak wordt verkleind, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde, waarbij de te vervallen bouwvlakgedeelten de aangrenzende gebiedsbestemming verkrijgen.

Om de opslag te legaliseren, is dan ook een bedrijfsbestemming noodzakelijk en dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo wordt daarbij vervangen door voorliggend plan voor zover de gronden vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Eendenpoel 8”.

1.4 *Gekozen planopzet*

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de beoogde ontwikkeling mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente en de provincie hieraan stelt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en de verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan.

Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012), het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en, voor zover van toepassing, de gemeentelijke modelregels.

1.5 *Leeswijzer*

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse relevante onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een korte beschrijving van de planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Het kader voor potentiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke mogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is voor het plangebied relevant beleid beknopt samengevat. Daar waar het beleid meer is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, archeologie) wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4.

2.2 Nationaal beleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. Deze Structuurvisie is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de mobiliteitsinvesteringen. Een van de kernbegrippen is decentralisatie. Er wordt gepleit voor meer bewegingsvrijheid voor regio's op het gebied van ruimtelijke ordening en wil de beslissruimte zo dicht mogelijk bij de burger brengen. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkelingen, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet, die alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting integreert.

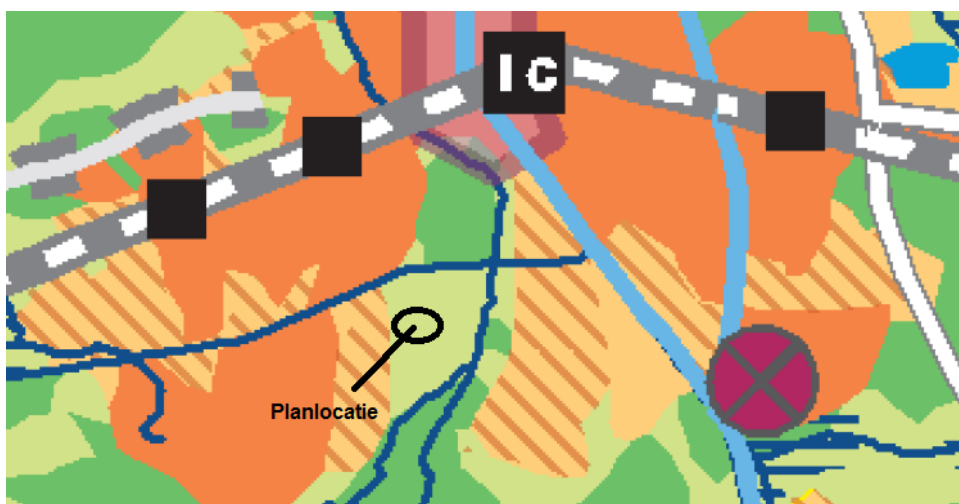
Het onderhavige plan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Er kan wel worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan een vitaal platteland en het creëren van economische dragers in het buitengebied.

2.3 Provinciaal beleid

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Daarnaast hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. Hierna wordt ingegaan op deze Structuurvisie en Verordening Ruimte.

2.3.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 opgenomen, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (Provinciale) Verordening(en) zorgt voor een verplichtende doorwerking naar lagere overheden. In de SVRO wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is om stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen. In de SVRO heeft de provincie vier robuuste ruimtelijke structuren uitgewerkt: de Groenblauwe structuur, het Landelijk gebied, de Stedelijke structuur en de Infrastructuur. Een specifiek onderdeel van de structuurvisie zijn de Gebiedspaspoorten. Deze bevatten de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.



Volgens de Structurenkaart is het onderhavige plan gelegen in de Groenblauwe Structuur, meer specifiek in de Groenblauwe mantel (zie bovenstaande afbeelding). De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor water en natuur. Binnen de Groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de Groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud van en vooral de ontwikkeling van natuur-, water(-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de Groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

In het onderhavige plan wordt het bouwvolume verkleind, hetgeen bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Een kleiner bouwvlak en de sloop van een deel van de bebouwing zorgt voor ontstening van het landschap. Daarbij komt dat de compactheid van het nieuwe bouwvlak zorgt voor een verdere openheid van het landschap. De openheid en doorkijk naar het achterliggende landschap wordt 30 meter verbreed. Ook de verwijdering van de aanduiding “intensieve veehouderij” en het intrekken van de milieurechten zorgen voor een kwaliteitsverbetering. De geurcontour van dit bedrijf verdwijnt namelijk in zijn geheel. Aangezien hier niet-agrarische activiteiten voor in de plaats komen, ontstaat geen nieuwe geurcontour of stankcirkel. Verder wordt het plan voorzien van een goede landschappelijke inpassing, hetgeen eveneens bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook geeft initiatiefnemer een positieve impuls aan het projectplan Sang en Goorkens middels het om niet beschikbaar stellen van gronden aan het Waterschap Aa en Maas.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het onderhavige wijzigingsplan past binnen de ruimtelijke structuur van de Structuurvisie.

2.3.2 Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte (VR) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de Verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld en deze bevat ondermeer regels voor:

- bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw en
- niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De Verordening Ruimte heeft in hoofdstuk 2 een aantal bepalingen opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1 bepaalt dat de toelichting bij het betreffende plan daaromtrent een verantwoording moet bevatten. Onderhavig rapport betreft de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

Zoals in de vorige paragraaf ook is aangegeven, wordt in het onderhavige plan het bouwvolume verkleind. Dit draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een kleiner bouwvlak en de sloop van een deel van de bebouwing zorgt voor ontstening van het landschap. Daarbij komt dat de compactheid van het nieuwe bouwvlak zorgt voor een verdere openheid van het landschap. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogten wijken niet af van de bebouwing in en de aard van de omgeving. Met andere woorden; de bebouwing wijkt niet af van de bebouwing bij andere agrarische bedrijven.

Ook de verwijdering van de aanduiding “intensieve veehouderij” en het intrekken van de milieurechten zorgen voor een kwaliteitsverbetering. De geurcontour van dit bedrijf verdwijnt namelijk in zijn geheel. Aangezien hier niet-agrarische activiteiten voor in de plaats komen, ontstaat geen nieuwe geurcontour of stankcirkel. Verder wordt het plan voorzien van een goede landschappelijke inpassing, hetgeen eveneens bijdraagt aan de

kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook geeft initiatiefnemer een positieve impuls aan het projectplan Sang en Goorkens middels het om niet beschikbaar stellen van gronden aan het Waterschap Aa en Maas. Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt een tweetal zaken doorgevoerd. Zo vindt er 1700 m² landschappelijke inpassing plaats. Deze landschappelijke inpassing brengt met zich mee dat de waarde van de agrarische bestemming, naar de bestemming groen wordt afgewaardeerd. Daarbij zijn er ook nog inrichtingskosten voor aanplant en onderhoud.

Daarnaast is door de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met het Waterschap Aa en Maas. Dit ter realisatie van het projectplan Sang en Goorkens. Door initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarbij de gronden om niet ter beschikking worden gesteld, zodat dit projectplan kan worden doorgevoerd. Het ter beschikking stellen van de gronden het verlenen van planologische medewerking aan het projectplan Sang en Goorkens evenals de landschappelijke inpassing zoals deze wordt bewerkstelligd is de compensatie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ter compensatie van de waardeverandering van de bestemming agrarisch bouwvlak naar de bestemming niet-agrarische bedrijven waarbij uiteraard overigens ook nog een bouwvlakverkleining van 5.000 m² heeft plaatsgevonden.

Het beplantingsplan is bijgevoegd als **bijlage 2**. De overeenkomst met het Waterschap Aa en Maas is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Artikel 2.2 van de Verordening bepaalt dat het betreffende plan een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële analyse van de compensatie. Het tweede lid van dit artikel bepaalt ondermeer dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Initiatiefnemer is bereid om de agrarische activiteiten die ter plaatse worden gebedigd, te beëindigen. De consequentie hiervan is dat daarbij dan volgens de Verordening Ruimte sprake is van een zogenaamde VAB-locatie. Artikel 11.6 van de Verordening bepaalt de voorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen voor niet-agrarische doeleinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
De oppervlakte van circa 1,2 hectare van het agrarische bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar een bestemmingsvlak van 5.000 m² met bedrijfsbestemming. Hierbij is initiatiefnemer bereid om de agrarische activiteiten te beëindigen, waarbij de (voormalige) varkenstal, een loods en sleufsilo worden gesloopt. De meest noordelijk gelegen loods wordt verplaatst. Hierdoor ontstaat een compacter bouwvlak. In § 3.2 van deze toelichting wordt de toekomstige situatie nader beschreven.
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
De vleesvarkensstal (775 m²) en een loods van circa 1300 m² worden gesloopt. Tevens wordt 150 m² van de voormalige koeienstal gesloopt. Daarnaast wordt ook de sleufsilo verwijderd. Verder wordt de loods verplaatst, waardoor een compacter bouwvlak ontstaat. Dit betekent dat uiteindelijk na herbouw een oppervlakte van ongeveer 3.400 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen blijft gehandhaafd.
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger;
De voorgenomen bedrijfsactiviteiten zullen opslagactiviteiten betreffen, welke binnen de milieucategorie 1 dan wel 2 vallen.
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het betreft hier één bedrijf, namelijk de verhuur van ruimte en (eigen) opslag door één persoon. Er is dan ook geen sprake van twee of meer zelfstandige bedrijven.
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Er is hierbij geen sprake van een kantoor met baliefunctie waar klanten kunnen komen.
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
Het bedrijf van initiatiefnemer betreft geen detailhandel; er is geen sprake van verkoop aan huis.

De toelichting bij een dergelijk bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
Initiatiefnemer is bereid om een goede landschappelijk inpassing uit te voeren voor de planlocatie. Daarnaast is cliënt bereid om een positieve impuls te geven aan het projectplan Sang en Goorkens, door het om niet beschikbaar stellen van gronden. In de bijlage van deze toelichting is de nadere onderbouwing hiervan opgenomen.
- b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie bedoeld in artikel 8.2;
Met betrekking tot bedrijvigheid in het buitengebied wordt in de "Economische visie Geldrop-Mierlo 2007" aangegeven dat het van belang is om het buitengebied leefbaar te houden. De aangevraagde ontwikkeling draagt bij aan de visie van de gemeente op de economische ontwikkeling van de gemeente.
- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
*De varkensstal wordt gesloopt, evenals de sleufsilo's. De meest noordelijk gelegen loods wordt verplaatst naar de locatie van de voormalige varkensstal, waardoor een compacter bouwvlak ontstaat. Op **bijlage 1** zijn aangegeven de te slopen en te verplaatsen opstallen.*
- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. De huidige bebouwing blijft gehandhaafd, uitgezonderd de varkensstal en de sleufsilo's. Verder wordt de meest noordelijk gelegen loods verplaatst naar de locatie van de voormalige varkensstal, waardoor een compacter bouwvlak ontstaat.
- e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
Het bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar 5.000 m², waardoor wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling kleinschalig blijft.

Conclusie

Het onderhavig plangebied is in overeenstemming met het provinciale beleid en de provinciale regelgeving.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Economische visie Geldrop-Mierlo 2007

Om goed in te kunnen spelen op het effect van de recessie van de afgelopen jaren, nieuw landelijk en provinciaal beleid en een gebrek aan bedrijfsgrond heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de "Economische visie Geldrop-Mierlo 2007" opgesteld. Dit om een heldere visie te hebben op de toekomst van het bedrijfsleven in de gemeente.

In de "Economische visie Geldrop-Mierlo 2007" is de volgende visie van de gemeente geformuleerd:

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo ontbreekt de fysieke ruimte voor bedrijven om te groeien, te starten etc. Door dit gebrek aan ruimte is het zinvol om te kijken naar een andere manier waarop je bedrijven aan je gemeente kan binden. Bedrijvigheid is van belang voor de inkomsten die het genereert, met deze inkomsten kan de gemeente investeren in voorzieningen. Daarnaast is het voor veel werknemers ook van belang om te werken in de eigen gemeente. Een bloeiend bedrijfsleven levert ook een economische impuls: het bevordert de werkgelegenheid en vergroot het draagvlak voor voorzieningen.

Het vasthouden van werkgelegenheid is dus een taak van de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit gaat gebeuren op basis van service; door extra diensten te verlenen, te zorgen voor zaken als een goede bereikbaarheid, goede (onderlinge) communicatie etc. Hiermee bind je bedrijven aan je die waarde hechten aan deze service. Dit zijn vaak bedrijven die zelf ook diensten verlenen, die het pand waarin ze gevestigd zijn een representatieve uitstraling willen geven, etc. Het zijn bedrijven die kwaliteit voorop hebben staan. Vandaar dat het thema gemeentebreed zich moet richten op die kwaliteit en service die wij als gemeente aan en samen met het bedrijfsleven uit de gemeente kunnen bieden. Vandaar dat het motto ook zal zijn: **Geldrop-Mierlo waar kwaliteit werkt!** Kwaliteit kan tot in het extreme worden doorgevoerd. Vandaar dat het zinvol is om bepaalde

speerpunten aan te geven. Binnen 5 jaar moet het voor iedere ondernemer helder zijn dat de gemeente Geldrop-Mierlo voor kwaliteit staat.

De rol van de gemeente is helder. De gemeente kan faciliteren, ondersteunen, initiëren, sturen, informatie verstrekken, netwerken creëren, enz.

Met betrekking tot bedrijvigheid in het buitengebied wordt in de visie aangegeven dat het van belang is om het buitengebied leefbaar te houden. Het projectplan draagt bij aan de visie van de gemeente op de economische ontwikkeling van de gemeente.

Inmiddels is een nieuwe economische visie door het college doorgeleid naar de gemeenteraad. Deze is nog niet vastgesteld, maar dat zal op korte termijn gebeuren.

2.4.2 *Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo*

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om voor het gehele grondgebied een structuurvisie vast te stellen, waarin zij het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weergeeft. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken.

In de Structuurvisie is de planlocatie aangeduid als agrarisch gebied. Onder deze aanduiding zijn de meest pure landbouwgebieden opgenomen. Hierbinnen komen de eventuele natuurwaarden of daarmee samenhangende landschapswaarden in zulke kleine gebiedjes voor, of zijn zo algemeen, dat deze niet specifiek zijn aangeduid. Een belangrijk kenmerk van het agrarisch gebied in de gemeente Geldrop-Mierlo is de openheid die dit gebied uitstraalt.

Binnen deze agrarische gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. De openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap en dient dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden om deze openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van bestaande en nieuwe functies. Van deze mogelijkheid wordt in dit geval, conform de regels voor vrijkomende agrarische bebouwing, gebruik gemaakt.

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan wordt het bouwvlak verkleind en een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Dit versterkt de openheid van het gebied.

De mogelijkheden van dit nieuwe bestemmingsplan passen dan ook binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

2.4.3 *Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo*

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo van de gemeente Geldrop-Mierlo. De planlocatie was in eerste instantie bestemd als agrarisch bouwvlak met de functieaanduidingen "intensieve veehouderij" en "opslag". Zoals in § 1.1 van deze toelichting is aangegeven, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van deze locatie bepaald dat de agrarische bestemming met aanduiding opslag van 2.000 m² niet kon worden gestoeld op provinciale beleidsstukken en regelgeving. De Afdeling heeft dan ook voor dit perceel de aanduiding "opslag" en het begrip "statische opslag" vernietigd. Verder is er nog wel steeds sprake van de dubbelbestemmingen "Waterstaat-Attentiegebied EHS" en "Waarde-Archeologie 3" en is de locatie gelegen in verwevingsgebied.

In artikel 4 van de bestemmingsplanregels zijn de regels voor een agrarisch bouwvlak opgenomen:

De voor ' Agrarisch - Bouwvlak' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
 - 'glastuinbouw' tevens glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;
 - 'paardenhouderij' tevens paardenhouderijen zijn toegestaan;
 - 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch technisch hulpbedrijf' tevens
 - agrarisch technische hulpbedrijven zijn toegestaan;

- waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
- b één bedrijfswoning, waarbij:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
 - c aan een paardenhouderij ondergeschikte horeca;
 - d productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - e recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 500 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximum van 600 m²;
 - f trekkershutten tot een maximum van 30 m²;
 - g plattelandskamers tot een maximum van 50 m² per kamer tot een maximum van 300 m²;
 - h kleinschalig kamperen, waarbij het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 15 en niet meer dan 25 ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
 - ~~i statische opslag, waarbij de totale gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 1.000 m² en ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en de aanduiding 'opslag' niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;²~~
 - j een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', waarvan de totale oppervlakte aan inpandige caravanopslag in de bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 1.750 m² alsmede buitenopslag voor maximaal 20 caravans ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – caravanstalling buiten';
 - k behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone';
 - l aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - m paden en wegen en parkeervoorzieningen;
 - n water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - o landschappelijke inpassing van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groen';
 - p groenvoorzieningen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de opslag te legaliseren, is dan ook een bedrijfsbestemming noodzakelijk en dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

² Deze tekst is voor deze locatie doorgehaald n.a.v. de uitspraak van de ABRvS 9 mei 2012, zaaknr. 201100597/1/R3.

3 Huidige en toekomstige situatie

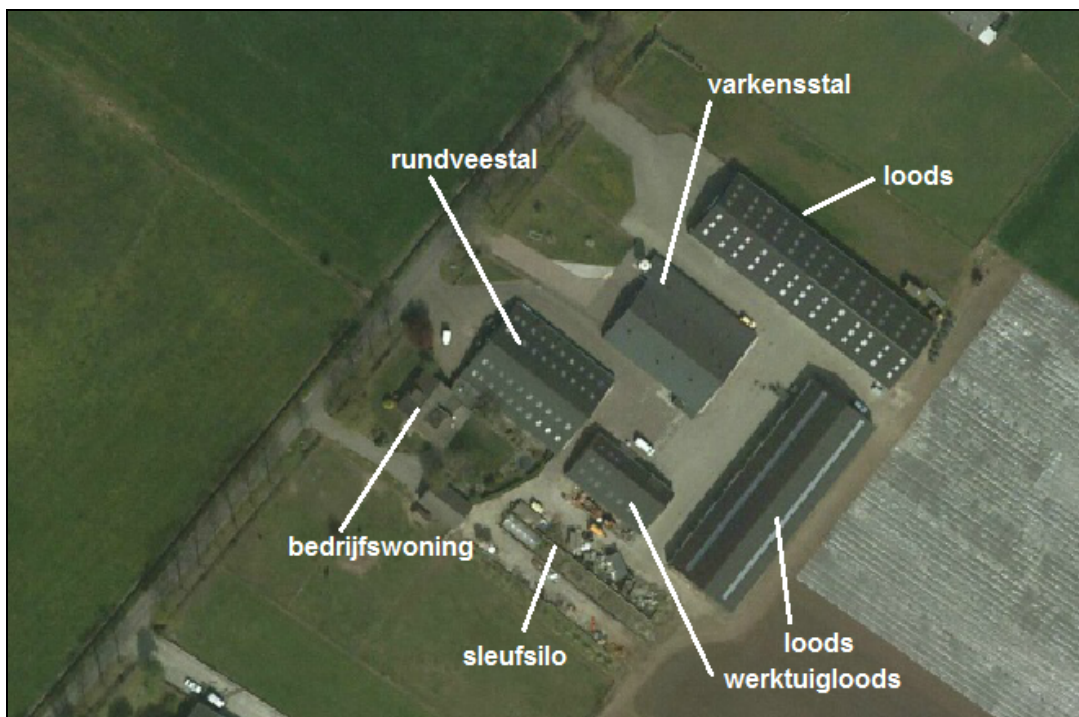
Alvorens een beschrijving te geven van de gewenste toekomstige situatie, wordt in dit hoofdstuk eerst aandacht geschonken aan de huidige ruimtelijke situatie en de aanleiding voor de beoogde ontwikkeling.

3.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied, ten noordoosten van het dorp Mierlo. Het gebied rondom deze locatie is overwegend in agrarisch gebruik. Het betreft hier een doodlopende zijstraat van de verbindingsweg naar het verderop gelegen dorp Lierop. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de omgeving van de planlocatie.



De initiatiefnemer, de heer Adriaans, heeft tot op heden aan de Eendenpoel 8 een gemengd agrarisch bedrijf uitgeoefend met akkerbouw, vleesvarkens en tot 2004 melkvee. Op het agrarisch bouwblok is, naast de bedrijfswoning en werktuigenloods, tevens sprake van een varkensstal, een melkrundveestal en twee loodsen. In de onderstaande afbeelding is de huidige bebouwing aangegeven.



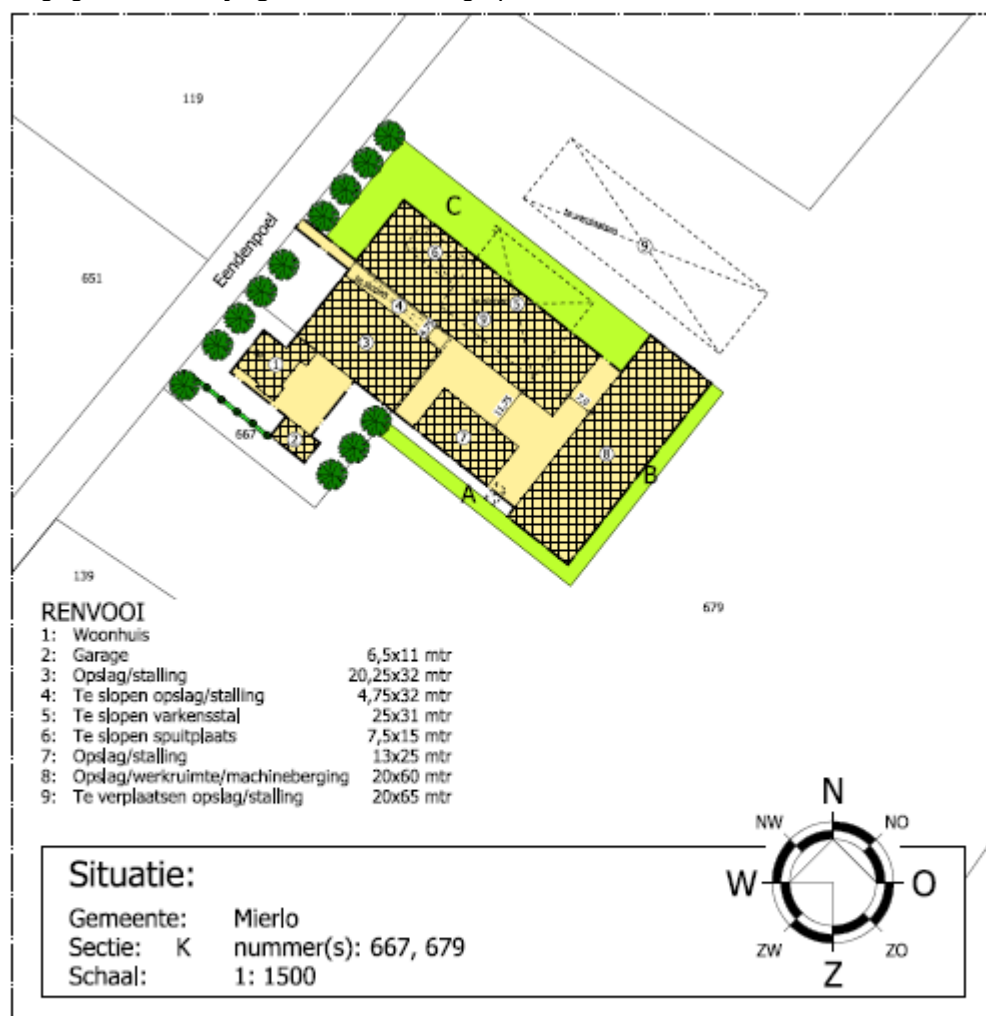
De melkveetak is in 2004 beëindigd, maar er is nog wel sprake van vleesvarkens. In de loop der tijd hebben zich enkele nevenactiviteiten ontplooid, zijnde opslag in de loodsen. Hierdoor is een situatie ontstaan waarbij – naast de agrarische activiteiten – opslag plaatsvindt van allerlei materialen van diverse soorten bedrijven.

Deze opslagactiviteiten hebben een dusdanige omvang gekregen dat deze niet zondermeer als nevenactiviteit kunnen worden beschouwd en aldus een aparte regeling moet worden getroffen.

3.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is bereid om de agrarische activiteiten, die ter plaatse worden gebezigd, te beëindigen. Het onderhavige plan ziet dan ook, in tegenstelling tot de in het bestemmingsplan opgenomen situatie, op beëindiging van de agrarische activiteiten. Het provinciale beleid biedt bij beëindiging van de agrarische activiteiten meer ruimte dan wanneer het agrarische bedrijf ook blijft voortbestaan. Ook vanuit gemeentelijk oogpunt valt iets te zeggen voor een verruiming. Echter, er dient wel een inperking van het bouwvlak plaats te vinden naar maximaal 5.000 m². Het noordelijke gedeelte van het bouwvlak grenst aan de gebiedsbestemming "agrarisch met waarde – 3" met de nadere aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied". Het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak grenst aan de gebiedsbestemming agrarisch met waarden – 2 en heeft de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapontwikkelingsgebied". Het bouwvlak wordt verkleind, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde, waarbij de te vervallen bouwvlakgedeelten de aangrenzende gebiedsbestemming verkrijgen.

Zodoende is besloten om de voormalige varkensstal te slopen en de meest noordelijk gelegen loods te verplaatsen naar de locatie van de voormalige varkensstal. Ook de sleufsilo wordt verwijderd. Door dit alles ontstaat een compacter bouwvlak. Tussen de woning en de bedrijfsbebouwing blijft ruimte over voor verharding en ontsluiting op de weg. In de onderstaande afbeelding (niet op schaal) is de toekomstige situatie weergegeven. Zie **bijlage 1** voor tekening op schaal.



- = gewenst bouwvlak 5000 m²
- = landschappelijke inpassing 1700 m²

4 Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen

4.1 Water

Een relevant aspect binnen de ruimtelijke onderbouwing is water en daaraan gerelateerd de watertoets.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.

De watertoets is gericht op het bewaken van de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. Via de tool www.dewatertoets.nl is een eerste toets uitgevoerd voor het plangebied.

Beekherstelgebied

Zo blijkt uit deze toets dat het plangebied is gelegen nabij een beekherstelgebied. Beekherstel is een van de Europese Kaderrichtlijn Water-maatregelen die moet leiden tot een betere leefomgeving voor flora en fauna. Bij een beekherstelgebied mogen er geen bouwwerkzaamheden in de zone plaatsvinden. Ontwikkelingen nabij een beekherstelgebied met een mogelijk negatief effect op het functioneren van de zone, dienen te worden voorkomen/"verzacht". Afstemming met het waterschap om hierover maatwerkafspraken te maken is noodzakelijk.

Attentiegebied Keur

Het plangebied ligt in een attentiegebied volgens de Keur. De attentiegebieden zoals deze zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap, betreffen alleen de bufferzone van 500 meter die zich rondom de kern van een natte natuurplek bevindt. Binnen de attentiezone mogen geen ingrepen plaatsvinden met een negatieve invloed op de natte natuurplek. Als een plangebied in een attentiegebied ligt, dient afstemming met het waterschap plaats te vinden. Hierbij is het uitgangspunt dat de effecten op de natte natuurplek worden geminimaliseerd. Activiteiten in deze gebieden zijn meestal watervergunningplichtig.

Het onderhavige plan is klein en qua water eenvoudig van opzet. Aangezien het huidige bouwvlak een oppervlakte van circa 12.650 m² heeft en het nieuwe bouwvlak wordt ingeperkt tot 5.000 m², is sprake van een verminderd verhard oppervlak. Het afvalwater van het bedrijf wordt geloosd op de riolering, alsmede het afvalwater van de woning (net als in de bestaande situatie).

Projectplan Sang en Goorkens

Initiatiefnemer is bereid om een positieve impuls te geven aan het projectplan Sang en Goorkens. Ter bevordering van dit plan, stelt initiatiefnemer gronden om niet beschikbaar aan het Waterschap Aa en Maas. Het betreft een totale oppervlakte van 1309 m². Hierover is overlegd gevoerd met het waterschap. Voor zowel de landschappelijke inpassing als de beschikbaarstelling van de grond aan het waterschap, wordt een overeenkomst gesloten onder voorwaarde van de planologische medewerking voor de planherziening.

4.2 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering.

De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Industrielawaai, voor zover dit betrekking heeft op industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen;
- Wegverkeerslawaai:
 - bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen)
 - aanleg/ wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen)

- Spoorweglawaai:
 - bouwen van woningen langs spoorwegen
 - aanleg / wijzigen van secundaire spoorwegen (niet het hoofdspoorwegnet)

Geluidsonderwerpen die **niet** in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn onder andere:

- Aanleg/wijzigen van hoofd(spoor)wegen (Hst. 11 Wet milieubeheer)
- Luchtvaartlawaai (Luchtvaartwet, Wet luchtvaart)
- Bescherming van werknemers tegen lawaai (Arbeidsomstandighedenwet)
- Industrielawaai (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Activiteitenbesluit)
- Geluid in de ruimtelijke ordening voor zover niet geregeld in de Wgh (Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- Geluidswering gevels (Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012)
- Geluid op straat (APV).

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf. Het is de verwachting dat de verkeersbewegingen zullen toenemen. De schatting is dat er sprake zal zijn van circa 24 verschillende huurders, die elke gemiddeld 1 à 2 keer per dag de locatie zullen bezoeken. Derhalve is door Greten Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen en een aantal referentiepunten vanwege de geplande bedrijfsactiviteiten aan de Eendenpoel 8. Daarnaast is een worst-case berekening uitgevoerd. In de aanvullende bijlage zijn de resultaten opgenomen. In deze paragraaf wordt volstaan met de belangrijkste conclusies. Het volledige onderzoek is als **bijlage 4** bij deze toelichting opgenomen. Bij 30 lichte voertuigpassages en 74 zware voertuigpassages wordt nog steeds voldaan aan de geluidsnormen.

Conform de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening is in dit onderzoek voor de dagperiode een toetsingshoogte van 1,5 meter gehanteerd. Voor de avond- en nachtperiode is een toetsingshoogte van 5 meter gehanteerd. De bijbehorende richtwaarden en normen worden op geen enkel punt overschreden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de onderhavige planontwikkeling binnen de daartoe gestelde vereisten ten aanzien van geluid blijven.

4.3 *Luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging naar hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De Wet luchtkwaliteit voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programmatische aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kortgezegd; de projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de Wet luchtkwaliteit juncto artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

De onderhavige ontwikkeling is van dermate geringe omvang dat kan worden geconcludeerd dat hier sprake is van een project dat in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven.

4.4 *Bedrijven/milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen en plaatsen waar mensen langdurig verblijven) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking “Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009”;
- Wet milieubeheer.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van geurgevoelige objecten verkrijgen en dat nieuwe geurgevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Een geurgevoelig object is volgens de definitie van de Wet geurhinder en veehouderij een gebouw dat, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Hierbij wordt onder “gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf” het volgende verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

De aangevraagde activiteit heeft betrekking op het realiseren van een bedrijfsbestemming in de vorm van opslag. In de onderhavige gebouwen zal, gelet op de aard van het gebruik en de omvang hiervan, niet langdurig door een personen worden verbleven. De Wgv biedt alleen bescherming aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen. Personen die de opslag bezoeken, zullen slechts een korte periode van maximaal twee uur ter plaatse aanwezig zijn. Nu kan worden aangenomen dat niet langdurig in de gebouwen zal worden verbleven, is er in casu geen sprake van een geurgevoelig object in de zin van de Wgv.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat er in de nieuwe situatie ter plaatse geen belemmering is in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.5 *Externe veiligheid*

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Er is geen sprake van kwetsbare objecten in de zin van artikel 1 van het Bevi, zoals woningen, ziekenhuizen, scholen, kantoren, winkels of recreatieterreinen.

Er zijn ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de Bevi (de intensieve veehouderijen in de omgeving vallen ook niet onder de Bevi).

Uit de risicokaart Noord-Brabant, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en /of aardgastransportleiding. Wel ligt direct ten zuidwesten van het plangebied een hogedruk transportleiding van de Gasunie. De gronden die binnen de invloedssfeer van deze leiding zijn gelegen, hebben de bestemming “leiding” en hiertoe zijn specifieke bouwregels opgesteld. Aangezien de bebouwing in het plan niet op gronden met bestemming “leiding” wordt gerealiseerd, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een nadelige(re) invloed.

4.6 Flora en fauna

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn in de zwaarste categorie geplaatst. De reden hiervoor is dat alle Europese vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn, waardoor alle lidstaten verplicht zijn deze soorten strikt te beschermen. In onderhavig plan worden twee gebouwen volledige gesloopt en één gedeeltelijk. De kans op gebruik van deze gebouwen door vleermuizen is aanwezig. Derhalve is voor de locatie een verkort vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als **bijlage 5** bijgevoegd.

De provincie verzamelt gegevens van planten en vogels in het landelijk gebied van de provincie Noord-Brabant. Via het loket Natuuronderzoek van de provincie Noord-Brabant zijn onderstaande gegevens opgevraagd voor de planlocatie en nabije omgeving.

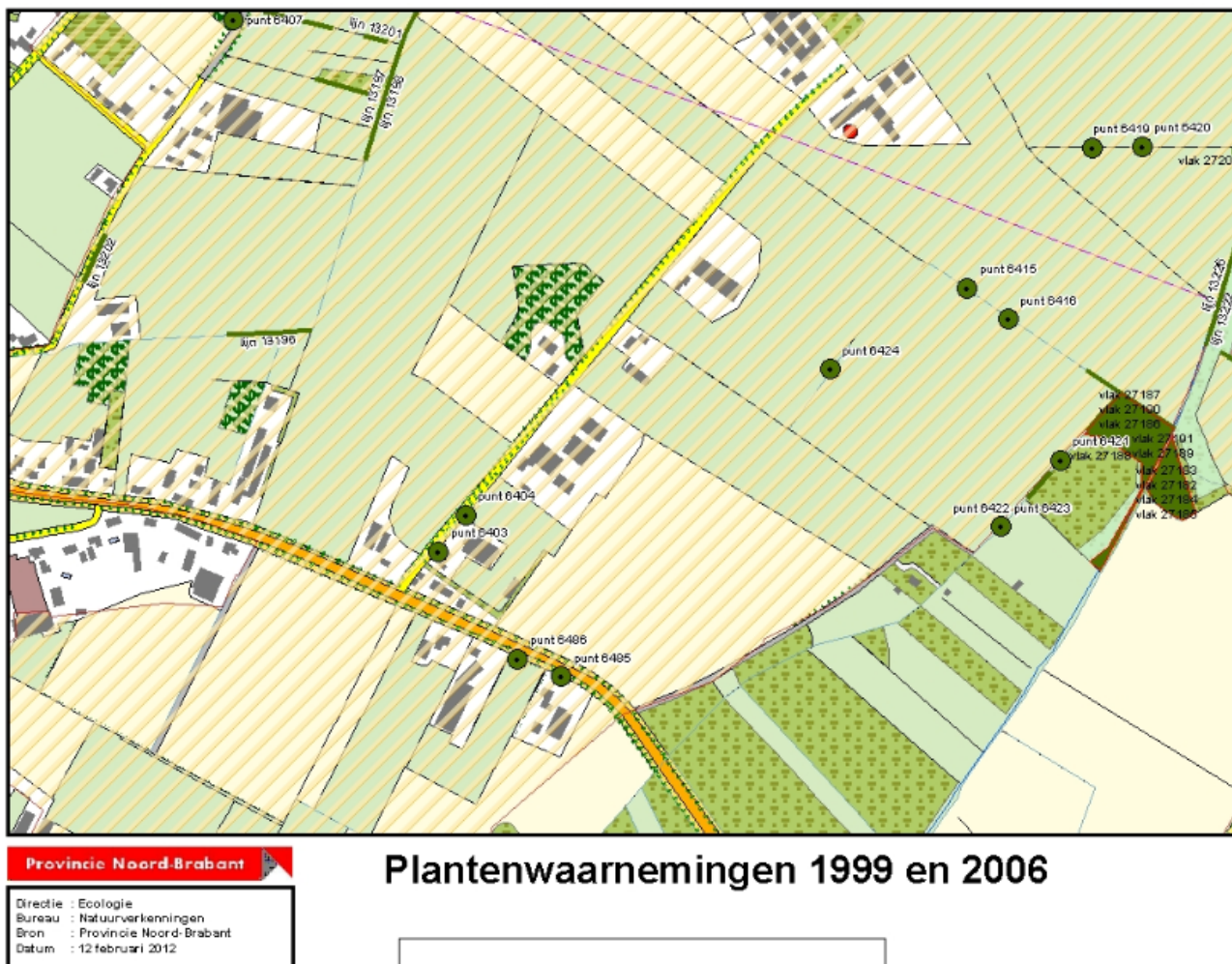
Directie : Ecologie
Bureau : Natuurverkenningen
Bron : Provincie Noord-Brabant
Datum : 05 februari 2013

0 0,125 0,25 0,5 Kilometers

Copyright (C) 2008 Dienst voor het kadaaster en de openbare registers, Apeldoorn

	tele. mode3 2005-2009
---	-----------------------

Uit bovenstaande kaart valt op te maken dat zich op het bouwblok van de planlocatie zelf zanglijsters bevinden. De bebouwing verandert niet dusdanig dat dit grote invloed heeft op deze vogels. Verder is er in de directe nabijheid nog sprake van de aanwezigheid van staartmezen, vlaamse gaaien en Kievieten. Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling geen directe invloed heeft op de leefomgeving van deze vogels.



Verder zijn eveneens de gegevens ten aanzien van de plantenkartering opgevraagd. In de bovenstaande verbeelding is voor het plangebied en de nabije omgeving in kaart gebracht welke planten hier voorkomen. De arcering op de kaart geeft het onderzochte gebied in 1999 weer. In 2006 is alleen een deel van het bosje ten oosten van de Eendenpoel onderzocht.

Uit de kaart valt op te maken dat bij zowel het huidige als het toekomstige (kleinere) bouwblok geen sprake is van aanwezige planten. De dichtstbijzijnde aanwezige planten (punt 6403 en 6404) zijn de Brede wespenorchis op de locatie Eendenpoel 6. Deze plant is een beschermde soort en staat in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Van de onderhavige ontwikkeling is geen schadelijk effect te verwachten op de aanwezigheid van deze plantensoort. Mocht dat echter wel het geval zijn, dan zijn de soorten uit tabel 1 vrijgesteld en is geen gedragscode nodig.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen (nadelige) invloed op de in de nabijheid aanwezige flora en fauna.

4.7 Bodem

De kwaliteit van de bodem op een locatie wordt bepaald door de diffuse bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van lokale verontreinigingen. De diffuse kwaliteit van de bodem is vastgelegd in de door de gemeente vastgestelde bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart / bodem beheernota is op 13 januari 2010 in werking getreden. Locaties of deellocaties waarvan geen lokale verontreinigingen bekend zijn en waar ook geen (potentiële) bronnen van bodemverontreiniging aanwezig zijn (geweest), kunnen als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging worden beschouwd. In het verleden zijn bodemonderzoeken uitgevoerd (in 1997 en 2000).

Als **bijlage 6** zijn de conclusies uit beide onderzoek gevoegd. Zoals blijkt uit deze resultaten is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Er sprake van herbouw van een opslagloods. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een opslagloods moet een bodemonderzoek worden overgelegd, voor zover de verblijftijd van mensen ter plaatse meer bedraagt dan 2 uur per dag. Er is echter slechts sprake van opslag van goederen waarbij de verblijftijd ruimschoots onder de 2 uur blijft. Om die reden is geen nader onderzoek vereist.

Conclusie

Er is geen aanleiding om ter plaatse een verkennend of nader bodemonderzoek uit te voeren. Indien als gevolg van eventuele graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan zal deze worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Conform de Wet op de Monumentenzorg is de gemeente het bevoegde gezag om te bepalen of een archeologisch onderzoek al of niet noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde (categorie 3). De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld.

Gelet op de voorgenomen plannen, zal sprake zijn van de herbouw van een loods van 1.300 m². Deze loods wordt gedeeltelijk herbouwd op de locatie van de varkensstal. De varkensstal is destijds gebouwd, waarbij de ondergrond, ± 2 meter diep is ontgraven. Daarbij is met name voor de realisatie van de drijfmestputten ongeveer 2 meter ruimer ontgraven dan de buitenmaat van het gebouw. Dit betekent dat er ongeveer 1.000 m² bruto vergraven is ter plaatse. Een archeologisch onderzoek moet worden verricht bij meer dan 500 m² ontgraven. Voor de herbouw van de loods, groot 1300 m², wordt gebruik gemaakt van een strokenfundering. Bij een strokenfundering wordt niet meer ontgraven dan strikt noodzakelijk is. Immers, de stalen kolommen voor de constructie worden geplaatst op deze strokenfundering. Dit betekent dat er bij deze aanleg niet meer hoeft te worden ontgraven dan strikt noodzakelijk is. Gelet op het feit dat er bij de realisatie van de varkensstal al een bouwput was van 1.000 m² en er nu slechts sprake is van het ontgraven van enige stroken fundering meer naar de voorzijde van de weg, blijft de uitbreiding dan ook ruimschoots binnen de oppervlakte van 500 m². Derhalve is in casu een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel is van gemeentewege aangegeven dat het wenselijk blijft om de Heemkundekring Myerle de aanleg van de bouwput archeologisch te laten volgen ten behoeve van de actualisatie van de archeologische beleidskaart.

Eveneens zal de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie", zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, worden gehandhaafd, zodat de archeologische waarden beschermd blijven voor eventuele toekomstige bodemverstoringen.

Op de te ontwikkelen locatie zijn geen gebouwen aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn. Er is geen sprake van een monumentaal pand. Om die reden zal het onderhavige plan dan ook geen afbreuk doen aan cultuurhistorische landschapswaarden.

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Eendenpoel 8 te Mierlo. Het plangebied is gelegen in het midden van een doodlopende plattelandsweg met een maximumsnelheid van 80 km per uur. Bestemmingsverkeer kan de planlocatie gemakkelijk bereiken.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's aanwezig, alsook voor andere voertuigen zoals transportbussen en vrachtwagens in verband met laden en lossen. De schatting is dat er sprake zal zijn van circa 12 verschillende huurders, die elke gemiddeld 1 à 2 keer per dag de locatie zullen bezoeken.

Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van verkeer en parkeren geen problemen zullen ontstaan. Het is wel de verwachting dat de verkeersbewegingen zullen toenemen. Derhalve is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In **bijlage 3** is dit opgenomen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende gevelbelastingen op de omgeving ten gevolge van het bedrijf voldoen aan de standaardnormstelling uit het vigerende Activiteitenbesluit. In § 6 is de conclusie van het rapport opgenomen.

4.10 *Geurgevoeligheid*

Momenteel is er nog sprake van een intensief veehouderijbedrijf. Deze bedrijfstak wordt echter gesaneerd met als gevolg dat er in de nieuwe situatie sprake is van een niet-agrarische bestemming. Op grond van artikel 14 van de Wet Geurhinder en Veehouderij geldt voor een bedrijfswoning die tot 19 maart 2000 onderdeel uitmaakte van de intensieve veehouderij, dat deze bedrijfswoning moet worden gezien als zijnde een woning welke nog steeds behoort tot een veehouderijbedrijf. Om die reden is de woning op zichzelf niet gewijzigd als meer geurgevoelig object.

Anderzijds zouden de nieuwe gebezigde bedrijfsactiviteiten kunnen leiden tot een nieuw geurgevoelig object. Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en blijkens indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en/of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt.

Ten aanzien van de nieuwe bedrijfsactiviteiten vindt er alleen opslag van goederen plaats voor derden. Om die reden is er geen sprake van bijvoorbeeld de uitoefening van een kantoorfunctie gedurende 8 uur per dag. Nu er geen sprake is van verblijf dat gelijk te scharen is met wonen, is te stellen dat er geen sprake is van een geurgevoelig object voor de nieuwe gebezigde activiteiten.

5 Juridische planaspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.1 *Opzet van de planregels*

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etcetera.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan is een bestemming met bijbehorende regels opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Voor de concrete ontwikkeling van de locatie werken twee partijen samen: de gemeente Geldrop-Mierlo en de heer P.M. Adriaans.

Deze toelichting is opgesteld op verzoek van initiatiefnemer de heer P.M. Adriaans welke tevens eigenaar is van het betreffende perceel. De kosten voor de realisatie van het onderhavige plan komen rechtstreeks en geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Afgezien van eventuele kosten van eventuele schadeclaims is er geen sprake van financiële consequenties voor de gemeente. De planschadeafwikkeling zal worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gegarandeerd.

Zoals vermeld in § 2.3.2 van de toelichting moet verzekerd worden dat er voldoende bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dienaangaande is een financiële berekening uitgevoerd, gerelateerd aan de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, gedateerd 1 november 2011, opgesteld door de provincie Noord-Brabant. De berekening is opgenomen als **bijlage 7**. In de anterieure overeenkomst zal ook voorzien worden in de waarborging van de landschappelijke inpassing. Dit met betrekking tot aanleg en onderhoud.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De totale duur van deze procedure bedraagt op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening circa 26 weken. De procedure van het wijzigingsplan tot inwerkingtreding ziet er als volgt uit:

- a) **Ontwerp:**
Publicatie en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken gedurende zes weken. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan door ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend bij burgemeester en wethouders.
- b) **Vaststelling:**
Vaststelling van het wijzigingsplan door burgemeester en wethouders. Publicatie en ter inzage legging van het vastgestelde wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn van zes weken.
- c) **Inwerkingtreding:**
De dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij binnen deze beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan.
- d) **Beroep:**
Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen de beroepstermijn van zes weken.

7 Bijlagen

1. Weergave te slopen en te verplaatsen bebouwing
2. Beplantingsplan
3. Overeenkomst Waterschap Aa en Maas
4. Akoestisch onderzoek
5. Verkort vleermuisonderzoek
6. Samenvatting bodemonderzoeken 1997/2000
7. Berekening kwaliteitsverbetering landschap