



Bestemmingsplan 'Heiderschoor 10 te Mierlo'

Toelichting

Gemeente Geldrop-Mierlo

Toelichting

Bestemmingsplan 'Heiderschoor 10 te Mierlo'

Gemeente Geldrop-Mierlo

Datum: 5 december 2023

Status: ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.1771.BPHeiderschoor10-ON01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Ligging van het plangebied.....	6
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer	8
2. Voormalige, huidige en gewenste situatie Heiderschoor 10	9
2.1. Gebiedsbeschrijving	9
2.2. Planvoornemen	12
3. Beleidskader.....	16
3.1. Rijksbeleid	16
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	18
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2. Provinciaal beleid	19
3.2.1. Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant	19
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.3. Gemeentelijk beleid	29
3.3.1. Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	29
4. Onderzoeksaspecten	30
4.1. Inleiding.....	30
4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	30
4.3. Bedrijven en milieuzonering	30
4.4. Bodem	33
4.5. Geluid	36
4.6. Luchtkwaliteit.....	37
4.7. Veehouderij: geur en gezondheid	39
4.8. Externe veiligheid	40
4.9. Waterparagraaf.....	42
4.10. Wet natuurbescherming	46
4.11. Archeologie en cultuurhistorie.....	49
4.12. Verkeer en parkeren	50

5. Juridische planopzet.....	53
5.1. Planstukken	53
5.2. Verbeelding	53
5.3. Regels	53
5.3.1. Inleidende regels	53
5.3.2. Bestemmingsregels	53
5.3.3. Algemene regels	54
5.3.4. Overgangs- en slotregels	55
6. Uitvoerbaarheid	56
6.1. Economische uitvoerbaarheid	56
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
6.2.1. Dialoog.....	56
6.3. Procedure	56

Bijlagen:

1. Berekening kwaliteitsbijdrage Heiderschoor 10
2. Verkennend bodemonderzoek Heiderschoor 10 te Mierlo. BodemInzicht, 29 maart 2022
3. Verslag omgevingsdialoog
4. Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Heiderschoor 10 te Mierlo, inclusief bijlagen. NOX Advies, 22 november 2023
5. Verkennend asbestonderzoek Heiderschoor 10 te Mierlo. BodemInzicht, 12 oktober 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie Heiderschoor 10, in het buitengebied ten noordwesten van Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, werd in het verleden een melkveehouderij met akkerbouwtak geëxploiteerd. De melkveehouderij is beëindigd en voormalige melkveestal in gebruik genomen voor caravanstalling. De familie is nog altijd woonachtig in de (voormalige) bedrijfswoning. Daarnaast zijn een deel van de bedrijfsgebouwen en gronden in gebruik genomen voor een hoveniers- en kleinschalig grondverzetbedrijf, dat wordt geëxploiteerd door de zoons.

Heiderschoor 10 is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. In het plan is de locatie bestemd als 'Agrarisch – Bouwvlak'. Voor het bouwvlak geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels 'Waarde – Archeologie 3'. Het gehele perceel is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel. Zij streven naar een juiste juridisch-planologische regeling voor de huidige en toekomstige activiteiten op de locatie. Nu de agrarische activiteiten nog maar beperkt zijn en een aantal andere gebruiksfuncties zijn gerealiseerd past de geldende bestemming niet meer bij de feitelijke en toekomstige situatie. Middels een herziening van het bestemmingsplan kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel worden afgestemd op de wensen van initiatiefnemers.

De gemeente heeft besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

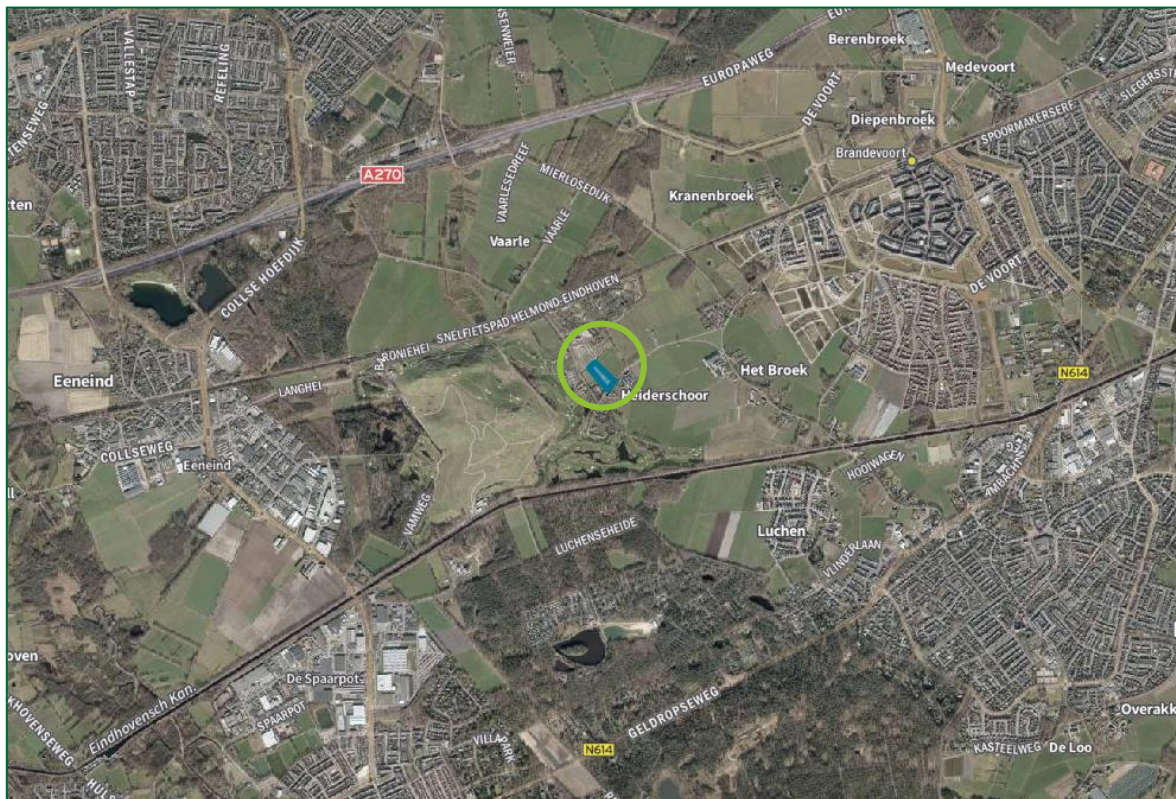


Afbeelding 1: Luchtfoto Heiderschoor 10 en omgeving (bron: pdok.nl)

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van het bebouwingscluster Heiderschoor, in het gebied tussen het Eindhovens Kanaal en de spoorlijn Eindhoven – Helmond. Heiderschoor en het naastgelegen bebouwingslint Het Broek vormen landelijke elementen die omgeven worden door stedelijke functies. Direct ten noorden van het plangebied ligt dierentuin Dierenrijk, ten westen bevindt zich landgoed Gulbergen en bedrijventerrein Eeneind (gemeente Nuenen), aan de zuidzijde bevindt zich de stedelijke bebouwing van Geldrop en Mierlo en ten oosten ligt Brandevoort (gemeente Helmond).

De locatie is plaatselijk bekend als Heiderschoor 10 en wordt aan de zuidzijde ontsloten door het Heiderschoor, een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Mierlo, sectie L nummers 1814 en 1815.



Afbeelding 2: Ligging plangebied in verdere omgeving (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' (vastgesteld 8 november 2010) en enkele daarop volgende parapluplannen ('Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' en 'Parapluplan Huisvesting Geldrop-Mierlo').



Afbeelding 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan Heiderschoor 10 en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' bestemt de locatie Heiderschoor 10 als 'Agrarisch – Bouwvlak'. Deze bestemming geldt voor het gehele perceel, inclusief de agrarische gronden ten noorden en oosten van het erf. Voor de locatie geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels 'Waarde – Archeologie 3'. Het gehele perceel is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

De bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' richt zich op uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, tenzij een specifieke aanduiding is opgenomen. Ook worden binnen deze bestemming mogelijkheden geboden voor een aantal toeristisch-recreatieve activiteiten. Daarbij kent de bestemming algemene doelstellingen, zoals waterhuishouding, groenvoorzieningen en wegen en paden.

Uit de aanwijzing van de locatie als 'extensiveringsgebied' kan worden afgeleid dat de landbouw op termijn niet als hoofdfunctie wordt beschouwd in het gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan 'vrijkomende agrarische bedrijven' (VAB's). Reeds in 2010 werd opgemerkt dat door de beëindiging van agrarische bedrijven bedrijfsgebouwen leeg zouden komen te staan of een andere functie gingen krijgen. Voor hergebruik van VAB's wordt in de toelichting de voorkeur uitgesproken voor hervestiging van een agrarische functie.

Wanneer hervestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk is, kunnen andere functies worden verkend. Daarbij is aangegeven dat voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen onder andere aansluiting wordt gezocht bij het provinciaal beleid. Als uitgangspunt geldt in elk geval dat eventuele nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen moeten bijdragen aan een stedenbouwkundige en/of landschappelijke verbetering van de situatie.

Gezien de impact en de voorwaarden die aan herontwikkeling van agrarische bouwvlakken vastzitten is hier in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' geen algemene regeling

voor opgenomen. Per initiatief zal een partiële herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

In de huidige situatie wordt caravanstalling toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Het gebruiken van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische bedrijvigheid en bewonen van de bedrijfswoning terwijl geen agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd is op grond van de geldende regeling sec niet toegestaan binnen het plangebied. Om binnen het plangebied exact de mogelijkheden te bieden die gewenst zijn, is dit 'postzegel'bestemmingsplan opgesteld.

1.4. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 toetst de milieugevolgen, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving is opgenomen. Tenslotte behandelt hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Voormalige, huidige en gewenste situatie Heiderschoor 10

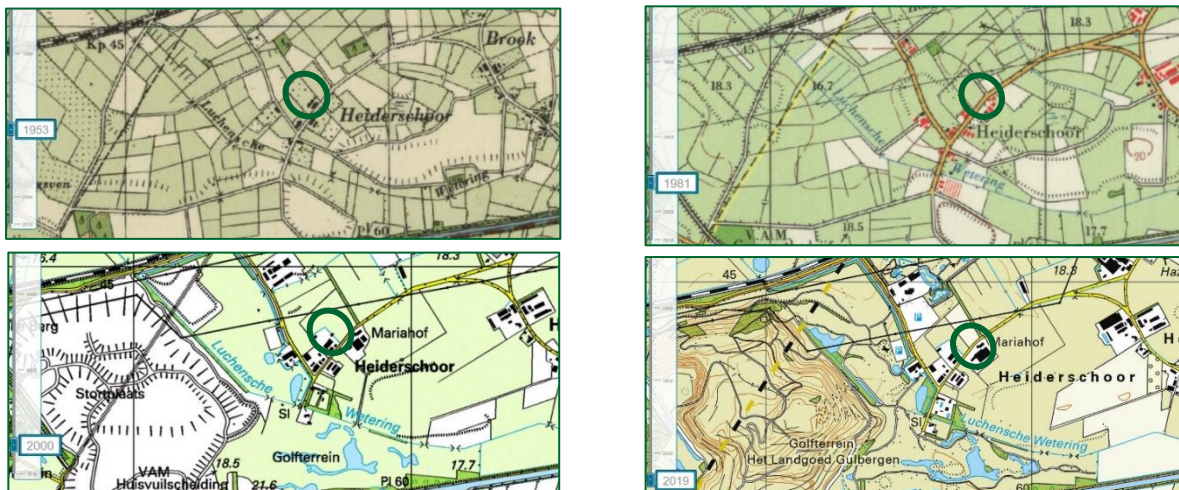
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de historie van het plangebied, de bestaande situatie en de beoogde situatie.

2.1. Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijk

Heiderschoor 10 ligt in het gebied 'Oud Vaarle', dat tot midden vorige eeuw nog nauwelijks bebouwd was. Het gebied bestond, voor die tijd, uit middelgrote kavels, waarbij landbouwgronden en bos elkaar afwisselden.

Na de Tweede Wereldoorlog werden in het gebied een aantal nieuwe boerderijen gesticht. Ook werden meer gronden in de omgeving omgezet naar landbouwgrond. Na de dramatische oorlogsjaren werd de landbouw versterkt en geoptimaliseerd.



Afbeelding 4 - 7: Weergave historische ontwikkeling plangebied op topografische kaart (bron: topotijdreis.nl)

Ook de boerderij Heiderschoor 10 werd in deze periode gebouwd; een woning met daaraan vast de stallen en opslagruimte, de 'Martinus hoeve'. Het bedrijf ontwikkelde zich als melkveehouderij, met een bescheiden akkerbouwtak. Omstreeks 1980 werd achter de woning met gekoppelde bedrijfsbebouwing een nieuwe stal voor het melkvee gebouwd. Jongvee stond in de stal aan het huis. Het melkveebedrijf floreerde in de daarop volgende jaren. Waar wenselijk werden gebouwen vernieuwd.

Vanaf begin 2000 werd de melkveehouderij op de locatie afgebouwd. Gedurende een aantal jaren werd nog jongvee gehouden. Ook de akkerbouwactiviteiten bleven bestaan. De voormalige melkveestal werd in gebruik genomen als caravanstalling, waardoor dit bedrijfsgebouw inkomsten bleef genereren. De vraag naar stallingsruimte bleek groot. De stalling staat al jarenlang vol en kent een wachtlijst.

De zoons van het agrarisch echtpaar ontwikkelden in tussentijd hun eigen bedrijfsactiviteiten.

Ook de omgeving van Heiderschoor 10 wijzigde de afgelopen decennia ingrijpend. Van de komst van een vuilstort naar de ontwikkeling van een golfterrein, diverse niet-agrarische bedrijven, een landgoed en een dierentuin. Meerdere agrarische bedrijven in de omgeving kregen (deels) een andere functie, waardoor het gebied nu een divers karakter heeft.

Functioneel

Op dit moment wordt een beperkt deel van de bedrijfsgebouwen van Heiderschoor 10 nog gebruikt voor de akkerbouwactiviteiten (stallen benodigde werktuigen en materialen). De voormalige jongveestal, die gekoppeld is aan de woning, wordt met name gebruikt voor eigen opslag. Het gebruik van de voormalige koeienstal als caravanstalling is onverminderd voortgezet sinds er geen melkvee meer wordt gehouden. Dit gebruik is ook opgenomen in de melding Activiteitenbesluit. Aan de noordzijde van het bouwvlak is een oude veldschuur aanwezig, die afgelopen jaren is omgebouwd tot bescheiden werkplaats/ opslagruimte.



Afbeelding 8, 9: Huidige situatie achterterrein met te verplaatsen werkplaats en aanzicht bedrijfsgebouw en woning vanaf het Heiderschoor

De onbebouwde gronden op de locatie kennen een diverse invulling. Naast het erf en de siertuin zijn een kleinschalige fruitboomgaard en weiland aanwezig. De inrichting van het erf is afgelopen jaren steeds meer afgestemd op de bedrijfsactiviteiten van de zoons. Zij zijn gezamenlijk actief in specifieke hovenierswerkzaamheden, waaronder kleinschalig (particulier) grondverzet. Deze werkzaamheden vormen arbeidstechnisch een nevenfunctie, naast hun hoofdberoep chauffeur. De thuislocatie Heiderschoor 10 is voor dit hoofdberoep niets anders dan een stallings/ - parkeerlocatie, van waaruit dagelijks gemiddeld één vertrek- en één aankomstbeweging

plaatsvindt. Ten behoeve van deze bedrijfsactiviteit zijn binnen het milieuspoor 4 transportbewegingen met de vrachtwagen in de avond- en nachtperiode toegestaan (tussen 19uur en 7uur). Op de locatie worden geen goederen op- of overgeslagen voor transport.

De hoveniersactiviteiten zijn ontstaan als hobby en bijverdienste en hebben zich ontwikkeld tot bedrijfsactiviteit die, afhankelijk van het seizoen, gemiddeld 3 dagen/ week plaatsvindt. Er zijn ook delen van het jaar dat er geen vraag is naar deze bedrijvigheid. De werkzaamheden vinden op locatie bij derden plaats.

De werkzaamheden bestaan uit het aanleggen van kunstgras, graszoden en paden, het realiseren van vijvers en erfafscheidingen en incidenteel het planten van hagen. Het zijn de 'grovere' werkzaamheden in de buitenruimte, waarvoor specifieke machines en apparaten noodzakelijk zijn. Hiervoor worden de broers veelal door een hovenier benaderd om bij diverse (tuin-)projecten te ondersteunen met hulpmiddelen die een hovenier, die gespecialiseerd is in het 'fijnere werk', zelf niet ter beschikking heeft.

Voor een efficiënte en milieubewuste bedrijfsvoering zorgen de broers er voor dat enkele vaak benodigde producten (gele zand, gebroken puin) op de locatie Heiderschoor 10 beperkt voorradig zijn. Op dit moment worden deze opgeslagen in de sleufsilos van het voormalig agrarisch bedrijf. Alle feitelijke werkzaamheden vinden op locatie 'bij de klant' plaats. Heiderschoor 10 fungeert voor de hoveniersactiviteiten als uitvalsbasis en stallings- en opslaglocatie.



Afbeelding 10: Huidig aanzicht Heiderschoor 10 vanuit oostzijde

Toekomstperspectief agrarisch bedrijf Heiderschoor 10

De zoons van het agrarisch echtpaar hebben niet de ambitie om op de locatie Heiderschoor 10 een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. De schaalvergroting in de sector en toegenomen regeldruk maken dat zij hier geen toekomst in zien. Daarnaast kan Heiderschoor 10, gezien alle omliggende (gevoelige) functies, niet worden beschouwd als duurzame locatie voor agrarische bedrijvigheid.

2.2. Planvoornemen

Nu het agrarisch gebruik niet meer de hoofdfunctie vormt binnen het plangebied, wordt gestreefd naar een passende herbestemming. Uitgangspunt is dat de ontwikkelde activiteiten worden voortgezet, waarbij verdere groei van bedrijvigheid op de locatie niet aan de orde is. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van specifieke regeling voor de bedrijvigheid:

- I. Het hoofdberoep van initiatiefnemers is en blijft vrachtwagenchauffeur. Behoudens het stallen van de vrachtwagen vinden op Heiderschoor 10 geen activiteiten plaats. Een nadere regeling is dan ook niet noodzakelijk;
- II. Hoveniersactiviteiten bij derden, met Heiderschoor 10 als uitvalsbasis. Voor deze nevenactiviteiten worden specifieke regels opgenomen, die het toegestane gebruik en de daarvoor ingezette bebouwing regelen.
De werkplaats aan de noordzijde van het bouwblok wordt gesloopt, waardoor het bouwvlak kan worden verkleind. Aan de noordzijde grenzend aan de melkveestal wordt een nieuwe werkplaats gebouwd, met eenzelfde footprint, maar exclusief afdak. Voor de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen, hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd en het gebouw wordt op het oosten georiënteerd, waardoor de eventuele geluidsuitstraling naar de westelijk gelegen woningen beperkt wordt. Op het buitenterrein, in de noordoosthoek van het nieuwe bouwvlak, wordt voorzien in 3 opslagvakken met een totale omvang van 45 m². Een deel van de verharde buitenruimte blijft behouden en wordt benut voor parkeren en manoeuvreren;
- III. Continuering van de caravanstalling in de voormalige melkveestal. De stal heeft hiermee een zinvolle hergebruiksfunctie (vanwege de hoogte en toegangen zijn de mogelijkheden voor hergebruik beperkt). De vraag in de markt naar stallingsruimte is groot (vouwwagens, caravans, tegenwoordig ook campers). Door de mogelijkheid voor binnenstalling te bieden, wordt de kwaliteit van de voertuigen niet aangetast door weersomstandigheden en zorgt dit niet her en der voor verrommeling van het landschap of straatbeeld. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt geïnvesteerd in de verduurzaming van het gebouw door het aanbrengen van zonnepanelen. Tevens zal de voorgevel verfraaid worden, door het aanbrengen van gevelbekleding met een natuurlijke uitstraling;
- IV. Initiatiefnemers blijven op de locatie woonachtig. Een deel van de onbebouwde gronden blijft/ wordt dan ook ingericht als tuin, hobbywei en moestuin;
- V. Het deel van het erf dat vervalt en een brede rand langs het toekomstig erf wordt aangeplant met gebiedseigen soorten waardoor de bebouwing in de toekomst omgeven wordt door een robuuste groenstructuur. Deze landschappelijke inpassing wordt geborgd in de bestemmingsregeling en anterieure overeenkomst. Later in deze paragraaf is de inrichting en aanplant nader omschreven.

Voor de locatie is sprake van herbestemming, gebaseerd op de specifieke bedrijfsmatige activiteiten en verkleining van het bouwvlak. De herbestemming wordt gekoppeld aan kwaliteitswinst, niet alleen door verkleining van het bouwvlak, maar ook door vermindering van buitenopslag, landschappelijke inpassing van de locatie en verduurzaming. Met herbestemming wordt het toekomstig gebruik van de locatie gegarandeerd, waarmee risico's zoals verloedering en/ of ondermijning worden uitgesloten.



Afbeelding 11. Vogelvluchtperspectief toekomstige situatie Heiderschoor 10, Mierlo (bron: van Santvoort architecten, bewerkt Bu-RO Ester)

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin zoveel mogelijk eisen en wensen van de gemeente en omgeving zijn doorvertaald (Landschappelijk inpassingsplan Heiderschoor 10). De inpassing is verankerd in en opgenomen als bijlage bij de regels bij dit bestemmingsplan.

Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van aanplant van een robuuste groenstructuur aan de buitenzijden van het nieuwe bouwvlak. Ten westen van het bouwvlak, tegen de bestemmingsgrens met Heiderschoor 12 wordt de huidige beplanting behouden en aangevuld. In het groen blijven enkele doorgangen en -kijken open, om de buurman (bewoner Heiderschoor 12) eenvoudig toegang te geven tot het perceel. Dit is een tientallen jaren oud gebruik, dat tekenend is voor het goede contact. Zowel voor de buurman als voor initiatiefnemers is het dan ook ongewenst het groen aan de westzijde geheel dicht te zetten.

Aan de noord- en oostzijde wordt gekozen voor een houtwal met gemengde inheemse soorten, waaronder bloesem- en vruchtdragende struiken. Door deze aanplant wordt niet alleen het bouwvlak ingepast, maar wordt ook een meerwaarde gecreëerd voor onder andere vogels, insecten en kleine zoogdieren die in het gebied leven. De aanplant zorgt voor een verhoging van de biodiversiteit in de omgeving. Door de verschillende bloeitijden hebben bijen en andere insecten hier lang plezier van. Ook zorgen de bessen/ vruchten van de diverse soorten voor eten voor vogels en zoogdieren en ook voor rust- en voortplantingsplaatsen.

Om een mooie/ ecologisch interessante haag te krijgen, wordt de groenstructuur niet jaarlijks afgezet/ gesnoeid.

Een deel van de agrarische gronden ten noorden en oosten van het erf worden ingezet als extensief hooiland en hobbydierenweide. Als het nodig is het grasland door te zaaien wordt gekozen voor een mengsel dat enerzijds geschikt is voor begrazing door hoefdieren en anderzijds de biodiversiteit stimuleert. De combinatie tussen de nieuw aan te planten houtwal, het extensief beheerd agrarisch gebied en de bestaande houtwal ten oosten van het plangebied (in eigendom van Staatsbosbeheer) zorgt voor een ecologisch meerwaarde.



Afbeelding 12: Inpassingsplan

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied'

gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Volgens de 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap' (bestuurlijk afgesteld tijdens de Omgevingsdag op 17 juni 2022) is sprake van een categorie 3-ontwikkeling waarbij landschappelijke inpassing én kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden, voor tezamen ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond. De herontwikkeling gaat gepaard met verkleining van het bouwvlak en groenaanplant. In bijlage 1 is het overzicht opgenomen van de verschillende posten. Hieruit blijkt dat sprake is van een benodigde kwaliteitsbijdrage van € 11.570,-, gezien de meerwaarde van de nieuwe bestemmingen van € 57.850,-. De investering in de kwaliteitsverbetering, zoals opgenomen in het inpassingsplan bedraagt € 15.178,43. Aan de benodigde kwaliteitsbijdrage van (minimaal) 20% wordt dan ook voldaan.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Voorliggend plan ziet op het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van een voormalig agrarisch bedrijf. Hierbij wordt het bouwvlak verkleind en verharding verwijderd. De bebouwing wordt verder geconcentreerd. De infiltratiemogelijkheden op het terrein nemen hierdoor (nog verder toe). Initiatiefnemers zijn daarnaast voornemens één van de te behouden gebouwen te voorzien van zonnepanelen, waardoor voor het eigen gebruik een duurzame energievoorziening ontstaat.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de

leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegenet.

Met de voorgenomen wijziging verdwijnt de agrarische hoofdfunctie van het perceel definitief. Door het vergaand beperken van de agrarische gebruiksmogelijkheden van het perceel, uitsluitend nog ondergeschikte akkerbouw toegestaan, wordt de kwaliteit van de leefomgeving binnen het bebouwingscluster Heiderschoor versterkt. Het gebruik van één van de bedrijfsgebouwen als caravanstalling is reeds lange tijd aanwezig en biedt bewoners in de regio die minder ruimte hebben gelegenheid hun voertuig op een duurzame manier te stallen. Voor de hoveniersactiviteiten geldt dat ondernemers inzetten op duurzaam en verantwoord ondernemen. Het merendeel van de gebruikte machines en apparaten werkt elektrisch en door beperkte opslag op eigen terrein wordt het aantal transportbewegingen beperkt.

De locatie is voor de beoogde functies voldoende ontsloten, temeer geen sprake is van een balie- of andere bezoek aantrekkende functie.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

Op de locatie aan het Heiderschoor is reeds een bedrijfsfunctie met woning aanwezig. Er is geen sprake van toevoeging van een nieuwe stedelijke functie. Daarnaast wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de omgeving, maar wordt dit juist versterkt door de landschappelijke inpassing.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie

Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

De voorgenomen omzetting van het agrarisch bedrijf aan het Heiderschoor 10 naar kleinschalig bedrijf is ten opzichte van het rijksbeleid zeer kleinschalig van aard. De NOVI legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan deze ontwikkeling. De vier hoofdprioriteiten van het Rijk worden met de ontwikkeling gevolgd.

3.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in één van de gebieden waar het Barro of Rarro betrekking op heeft, zoals militaire terreinen, de zone van het rivierbed of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur. De regels vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor verstening van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de herziene versie van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit herbestemming van een agrarisch bedrijf tot kleinschalig bedrijf (middels de bestemming 'Bedrijf' met een nadere functie aanduiding voor de specifieke bedrijfsactiviteiten).

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor bedrijfsgebouwen is uit de uitspraken op te maken dat indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 500 m² nieuw ruimtebeslag of in een gebouw met een bruto vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Voor woningen geldt dat een ontwikkeling tot 12 nieuwe woningen in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

In voorliggende situatie is sprake van een bestaande bedrijfslocatie, waardoor nieuw ruimtebeslag niet aan de orde is. In afwijking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt het gebruik gewijzigd van agrarisch naar kleinschalig bedrijf. De caravanstalling is in de huidige situatie reeds toegestaan en aanwezig en vormt daarmee vanuit de Ladder gezien geen onderdeel van een nieuwe ontwikkeling. De omvang voor het hoveniersbedrijf is beperkt op 470 m², waarmee de ondergrens van de Ladder niet wordt overschreden.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet om bouwen voor leegstand te voorkomen en om in beginsel een verdere verstening van stedelijke functies in het buitengebied te voorkomen. In onderhavige situatie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt, in lijn met de uitgangspunten voor de Omgevingswet, beoogd om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk neer te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De doelstellingen uit de visie zijn geformuleerd op hoog schaalniveau en met het oog op complexe verander-opgaven.

Het initiatief waar voorliggend plan betrekking op heeft, is beperkt van omvang, in vergelijking met de Omgevingsvisie. Op deze beperkte schaal levert de ontwikkeling indirect een bijdrage aan de geformuleerde hoofdogaven. Met het plan verdwijnt een volwaardige agrarische bedrijfsbestemming en wordt een zorgvuldige invulling gegeven aan een VAB-locatie. Als onderdeel van de wijziging wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd en het bouwvlak verkleind.

Zowel naar de caravanstalling als het hovenierswerk is vanuit de markt veel vraag. Vestiging van dergelijke (bedrijfs-)activiteiten op een bedrijventerrein is financieel onrendabel en zou leiden tot een onevenredige en ongewenste claim op de schaarse ruimte op bedrijventerreinen. Er is dan ook sprake van een goede match tussen de kenmerken van de locatie en gewenste activiteiten.

Gezien het schaalniveau doet het voornemen geen afbreuk aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Op kleine schaal wordt een bijdrage geleverd aan een welvarende, verbonden en klimaatproof provincie.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden. Na vaststelling van deze omgevingsverordening zijn een aantal wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. De

meest recente geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 1 augustus 2023.

Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. In dit ontwerp zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. Deze worden in deze paragraaf dan ook getoetst.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie als volgt aangewezen:

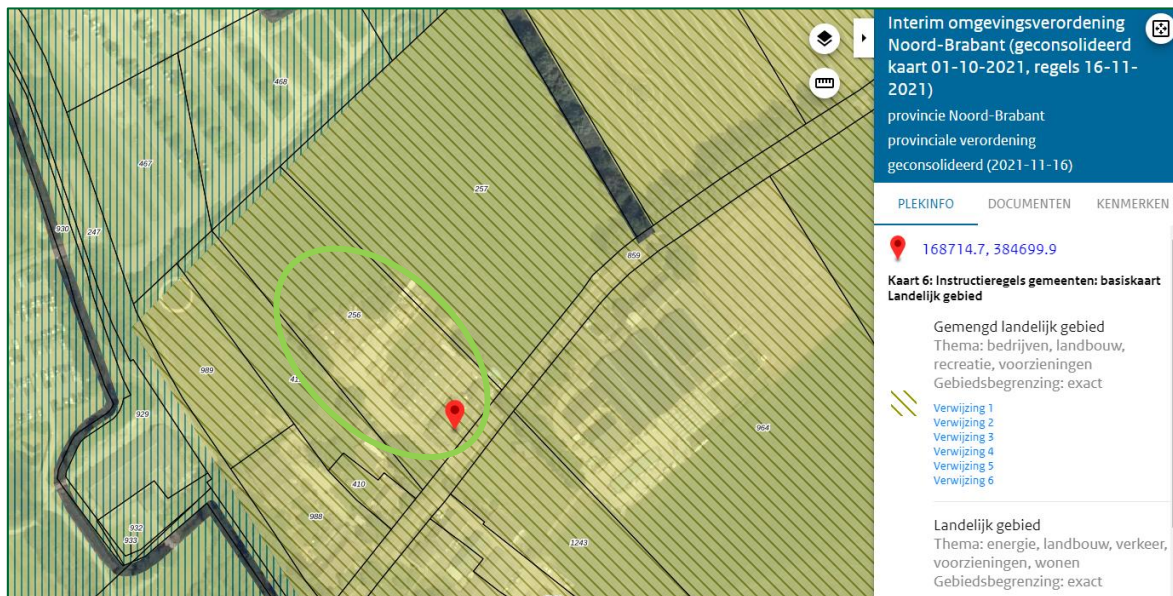
Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
Kaartbeeld 1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
		Instructieregels voor gemeenten
		Instructieregels voor waterschappen
		Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
Kaartbeeld 2.	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
		Verbod uitbreiding veehouderij
		Bescherming Natura 2000
		Stalderingsgebied
Kaartbeeld 3.	Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Verstedelijking afweegbaar
Kaartbeeld 6.	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
		Landelijk gebied
Kaartbeeld 7.	Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Beperkingen veehouderij
		Stalderingsgebied
Kaartbeeld 8.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
		Normen wateroverlast

Op grond van de kaartlagen '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' en '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' gelden geen verdere bepalingen voor het plangebied.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor de locatie. Deze worden hieronder opgesomd en getoetst.

Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied

Afdeling 3.6 geeft de instructieregels voor gemeenten op het gebied voor het ‘Vitaal platteland’, die relevant zijn bij agrarische en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Onderstaand worden de relevante regels weergegeven en getoetst voor het planvoornemen. De tekst uit de verordening is cursief weergegeven, daarna volgt per criterium de toetsing in standaard lettertype. Daarnaast worden de overige regels en aanduidingen kort beschreven en geanalyseerd.



Afbeelding 13. Uitsnede ‘basiskaart Landelijk gebied’ Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.61 Vestiging niet agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan :

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De locatie ligt in het van oorsprong agrarisch buitengebied van Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo. Er is sprake van een kleinschalig gebied, omgeven door stedelijke functies. Van oudsher waren in het gebied een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven aanwezig, inmiddels is een groot deel hiervan gestopt en omgevormd naar wonen, agrarisch-verwante bedrijvigheid, niet-agrarische bedrijvigheid of recreatie.

In het landelijk gebied van Zuidoost-Brabant is sprake van een transformatie. Agrarische bedrijven beëindigen hun activiteiten en ontwikkelen zich in een andere richting. Het is afhankelijk van de locatie en voorkeuren en kenmerken van de ondernemer/ eigenaar welke richting dit betreft. Gezien de bevolkingsgroei en welvaart in het gebied is sprake van een groeiende vraag naar allerlei diensten. Aanleg, beheer en onderhoud van tuinen, parken en overige buitenruimte is er daar één van. Voor een toenemend deel van de bevolking geldt dat zij niet over de materialen of kennis beschikken voor de inrichting en het onderhoud van hun buitenruimte, danwel hieraan geen tijd willen besteden. Initiatiefnemers geven invulling aan deze marktvraag. Dat geldt tevens voor de caravanstalling.

Gezien de functies die heden ten dagen aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied, is continuering/ herontwikkeling van een overwegend agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet gewenst.

Het verdwijnen van volwaardige agrarische bedrijven, met name veehouderijen, zorgt voor een milieuhygiënische kwaliteitswinst. De beëindiging van de melkveehouderij aan het Heiderschoor 10 heeft een positieve bijdrage geleverd aan het woon- en leefklimaat in de omgeving, onder andere voor de aanwezige burger- en bedrijfswoningen.

Voor de nieuwe activiteiten wordt gebruik gemaakt van een aantal van de bestaande bedrijfsgebouwen. De in de toekomst niet meer te benutten oppervlakte van het bouwvlak wordt ingeleverd, waardoor de bebouwde en verharde oppervlakte afneemt. Ook wordt de locatie landschappelijk ingepast, zoals omschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

Zoals in navolgende hoofdstukken wordt omschreven heeft de omschakeling een positieve invloed op omliggende functies. Daarbij is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie beperkt, en kan deze door de aangrenzende wegenstructuur eenvoudig worden opgevangen.

a. Er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;

De ontwikkeling leidt niet tot een splitsing van het bouwperceel. Aan een groot deel van het huidige bouwvlak Heiderschoor 10 wordt de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Hierin wordt het wonen in de bedrijfswoning gecombineerd met de bedrijvigheid, en worden als nevenactiviteit de akkerbouwactiviteiten voortgezet. De overige gronden die nu bestemd zijn als bouwvlak, worden herbestemd als agrarische productiegrond. Hierdoor verdwijnt een separaat agrarisch bouwvlak (bouwperceel).

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De bedrijfsgebouwen vervullen merendeels een rol in de toekomstige bedrijfsvoering en blijven gehandhaafd. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning. De jongveestal, verbonden met de woning en beeldbepalend vanuit het straatbeeld, blijft behouden en wordt gebruikt voor privé-opslag. Vanwege de lage goothoogte is het niet mogelijk dit gebouw in te zetten voor bedrijfsmatig gebruik. De werkschuur wordt vervangen, meer geconcentreerd met de bestaande bebouwing. Overige bouwwerken en vrijkomende verharding aan de achterzijde van de locatie worden gesloopt. In de regels wordt de maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen vastgelegd, evenals de maximale oppervlakte bebouwing die per bedrijfsactiviteit benut mag worden. Voor een nadere omschrijving wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

- c. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - a. *een kantoor met baliefunctie;*
 - b. *lawaaisport;*
 - c. *mestbewerking.*

De ontwikkeling ziet op geen van deze drie functies. In de planregels wordt ook verankerd dat geen van deze functies is toegestaan. Binnen het plangebied wordt nu en in de toekomst geen kantoor met baliefunctie geëxploiteerd, geen lawaaisport beoefend en geen mest bewerkt.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

In de regels die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan zijn de toegestane gebruiksfuncties vastgelegd. Het is initiatiefnemers bekend dat een verdere groei van bedrijvigheid op deze locatie niet gewenst of mogelijk is. De omvang van het bouwperceel (bestemming 'Bedrijf') bedraagt circa 5.500 m² en past daarmee in de omgeving. Binnen de bedrijfsbestemming kan een deel van de bebouwing benut worden als hoveniersbedrijf, waarbij geen sprake van een publieksaantrekkende werking. Het overige deel staat ten dienste van de caravanstalling. Ook hierbij is geen sprake van publieksaantrekkende werking. Wel is sprake van een zekere verkeersgeneratie door dit gebruik. De omvang en intensiteit hiervan is echter dusdanig beperkt dat het niet leidt tot capaciteitsproblemen op de bestaande infrastructuur (zie ook paragraaf 4.12).

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Het planvoornemen ziet niet op een detailhandelsvoorziening of voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg. Het initiatief heeft betrekking op kleinschalige bedrijvigheid, geëxploiteerd door initiatiefnemers. De aard en omvang van de activiteiten maakt dat vestiging op een bedrijventerrein functioneel en economisch niet doelmatig is. Tevens wordt het als ongewenst beschouwd om de schaarse oppervlakte bedrijventerrein in de regio voor een dergelijke functie te benutten.

Diep grondwaterlichaam

In de gebieden boven, in of onder de aanduiding 'diep grondwaterlichaam' is op grond van artikel 2.20 de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden.

Het initiatief heeft geen betrekking op deze winning, waardoor er vanuit de aanduiding 'diep grondwaterlichaam' geen beperkingen gelden.

Geen attentiezone waterhuishouding

In deze gebieden is voor bepaalde vormen van het onttrekken van grondwater geen vergunning noodzakelijk. Nu het initiatief geen betrekking heeft op onttrekking van grondwater, is deze aanduiding voor voorliggend plan niet relevant.

Verbod uitbreiding veehouderij, Bescherming Natura2000 en Stalderingsgebied

De artikelen die betrekking hebben op deze thema's richten zich op de agrarische sector en meer specifiek de veehouderij. Voorliggend plan ziet op de definitieve beëindiging en het wegbestemmen van een melkveehouderij. Uitbreiding van veehouderij is dan ook niet aan de orde en het verdwijnen van de agrarische gebruiksmogelijkheden komt ten goede van omliggende Natura2000 gebieden.

De regeling voor 'stalderingsgebied' heeft betrekking op de inzet van sloopmeters van agrarische bedrijfsgebouwen op de ene plek ter compensatie van uitbreiding van agrarische gebouwen op een andere plek. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen blijven behouden, waardoor toepassing van de stalderingsregeling niet aan de orde is.

Verstedelijking afweegbaar

In basis gaat het provinciaal beleid uit van duurzame stedelijke ontwikkeling; een nieuwvestiging van wonen, werken of voorzieningen dient te liggen binnen Stedelijk gebied. In de gebieden, aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar' kan eveneens worden voorzien in nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling indien wordt voldaan aan enkele voorwaarden. De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn dan ook groter.

Bij de voorgenomen ontwikkeling aan het Heiderschoor 10 is geen sprake van een nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, waardoor de bepalingen in dit artikel niet van toepassing zijn.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor het plangebied geldt, op grond van de aangrenzende functies, een norm van 1/10 per jaar op basis van het omliggende grondgebruik (grasland en akkerbouw). Het plan voorziet niet in toevoeging van bebouwing. Wel wordt verharding verwijderd en het bouwvlak verkleind. Er is dan ook sprake van een positieve ontwikkeling voor infiltratiemogelijkheden.

Naast de gebiedsspecifieke bepalingen zijn er enkele algemene bepalingen die gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen, neergelegd in paragraaf 3.1.2 'Basisprincipes voor een evenwichtige

toedeling van functies'. De relevante bepalingen uit de daartoe behorende 5 artikelen (3.5 t/m 3.9) worden onderstaand behandeld.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

De agrarische functie van Heiderschoor 10 verdwijnt, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit. De locatie wordt voorzien van landschappelijke inpassing, het bouwvlak wordt verkleind en het verhard oppervlak neemt af. De instructieregels worden gevolgd (zie ook onderstaande toets) en de ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid en de ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteit van het gebied.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaardecreatie.*

Deze drie aspecten zijn onderstaand artikelsgewijs uitgewerkt.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Het provinciaal beleid gaat al geruime tijd uit van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Het doel hiervan is om bestaand bebouwd gebied/bestaande bebouwde locaties zo goed mogelijk te benutten. Dit draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk

uitgangspunt. Ook het inzetten op inbreiding in plaats van uitbreiding is een vorm van het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag.

Het initiatief betreft het hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijf, zijnde een bestaand bouwperceel. Er is dan ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Uit de toetsing van het initiatief aan de Ladder duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.3 is gebleken dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, en de Ladder niet van toepassing is. Het initiatief voldoet dan ook aan de randvoorwaarde 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Bij het initiatief is sprake van concentratie van bebouwing door verplaatsing van de werkschuur. De aanwezige verharding en het gebouw aan de achterzijde van het huidig (erf)bouwvlak worden verwijderd. Gezien deze beperkte ingrepen heeft het plan niet tot nauwelijks invloed op aspecten als bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden. In het onderzoekshoofdstuk (h. 4) wordt het initiatief getoetst in relatie tot de verschillende aspecten.

Door de ontwikkeling worden de agrarische mogelijkheden voor het Heiderschoor 10 verwijderd, hetgeen als een positieve ontwikkeling voor de ruimtelijke en milieukundige omgevingskwaliteit kan worden gezien. Het initiatief past dan ook binnen de lagenbenadering.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;*
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.*

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een passende vervolgfunctie aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De ontwikkeling gaat uit van een vervolgfunctie met qua bebouwing en milieu-impact minder invloed op de omgeving, terwijl de locatie een rendabel perspectief wordt geboden en een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Tevens is een inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling (zie paragraaf 2.2). Met het initiatief wordt dan ook invulling gegeven aan het aspect 'meerwaardecreatie'.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**Lid 1**

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Onderdeel van het plan is beperking van het bestemmingsvlak aan de noordzijde en inpassing van de locatie. Op deze manier wordt gezorgd voor een bij de ontwikkeling passende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bij de ontwikkeling is geen sprake van toepassing van de regeling voor 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. De beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant is dan ook niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en dit beleidskader geen belemmering vormt voor het plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld op 13 december 2010. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gehele gemeente weergegeven. Het beleid voor het platteland richt zich, onder meer in navolging van de reconstructieplannen, op het werken aan een nieuw evenwicht tussen de verschillende functies, met aandacht voor functies die elkaar 'in de weg zitten' en zich daardoor niet goed kunnen ontwikkelen. Afhankelijk van de situatie wordt gekozen voor scheiding of verweving.

Heiderschoor 10 en omgeving zijn op het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, dat onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie, aangewezen als 'Agrarisch gebied'. In de nabijheid is een strook aangewezen als 'Landschapsecologische verbindingszone'.

Voor het agrarisch gebied geldt dat de landbouw hier in beginsel ruimte krijgt om zich door te ontwikkelen. Het agrarisch gebied is relatief open. Deze openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap en dient dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Het landschap biedt niet alleen mogelijkheden deze openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van de bestaande en nieuwe functies. De landschapsecologische verbindingszone is bedoeld om natuurgebieden te verbinden, zodat een ecologisch netwerk gerealiseerd wordt.

In de Structuurvisie uit 2010 is geen beleid vastgelegd voor de transitie van het buitengebied. Van belang is dat geen sprake is van een duurzame agrarische locatie en dat het streven is voor vrijkomende agrarische locaties een passende vervolgfunctie te realiseren.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties geldt dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd moet worden. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende toelichting onderdeel van een bestemmingsplan, dat hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijf voor kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoning en ondersteunende functies mogelijk maakt. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd wordt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde en het opstellen van een aanmeldingsnotitie of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

In het plangebied verdwijnt het agrarisch bouwvlak. In de toekomst vormen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en wonen het hoofdgebruik op de locatie.

In plaats van één bedrijfswoning en agrarisch bedrijf met caravanstalling zijn op de locatie in de toekomst één bedrijfswoning, een kleinschalig bedrijf en de caravanstalling toegestaan. Met de functie 'bedrijfswoning' is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake van een milieugevoelige functie. Ook een bedrijfswoning vormt immers een gevoelige functie ten opzichte van omliggende inrichtingen.

Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf heeft positieve gevolgen voor de (directe) omgeving van de locatie. De milieu-invloed van deze bedrijvigheid op de omgeving verdwijnt immers (grotendeels). Wel wordt in onderstaande toetsing het nieuwe bedrijfsmatig gebruik beoordeeld op z'n invloed naar de omgeving.

Aan de hand van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), is een toets uitgevoerd van de milieuhygiënische situatie ter plaatse van het Heiderschoor.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient (in principe) te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;

- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De locatie Heiderschoor 10 is gelegen in een gebied met diverse bedrijven en functies. Het gebied kan dan ook aangemerkt worden als 'gemengd gebied', waarvoor de milieucategorie één trede verlaagt mag worden ten opzichte van een 'rustig woongebied'.

In de nieuwe situatie is sprake van drie bedrijfsmatige deelactiviteiten. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van de omgeving opgenomen.

	Bedrijfsactiviteit	VNG-categorie	Toegekende milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in gemengd gebied (meter)
1.	Caravanstalling	Opslaggebouwen	2	10
2.	Kleinschalig bedrijf (hovenier en kleinschalig grondverzet)*	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2	10
		Dienstverlening t.b.v. de landbouw algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	2	10
3.	Stalling één eigen vrachtwagen	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2	10

* Initiatiefnemers zijn met name gespecialiseerd in een specifiek deel van het hovenierswerk, de grovere werkzaamheden waarvoor specifieke apparatuur benodigd is. Om een goede afweging te

maken is voor de toetsing ook aansluiting gezocht bij de categorie 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw <= 500 m²' uit de VNG-lijst. De aard van de werkzaamheden is hiermee vergelijkbaar en tevens vinden deze eveneens plaats bij derden (locatie klant/ afnemer).

Heiderschoor 12 is bestemd als burgerwoning en daarnaast zijn op de locaties Heiderschoor 9 en 13 bedrijfswoningen aanwezig. Deze 3 bestemmingsvlakken zijn binnen 10 meter van het plangebied Heiderschoor 10 gelegen. Tussen Heiderschoor 12 en de bedrijfsactiviteiten is een afscheiding aanwezig, in de vorm van een groenstructuur. Ten opzichte van Heiderschoor 9 en 13 wordt de ruimtelijke barrière gevormd door de aanwezige weg.

Het plangebied wordt van oudsher benut voor een gemengd agrarisch bedrijf, met melkveehouderij als hoofdtak. Op grond van de VNG-lijst geldt hiervoor milieucategorie 3.2 met, in gemengd gebied, 50 meter als aanbevolen afstand. Deze activiteiten, met een significant grotere milieu-invloed, vervallen met voorliggende ontwikkeling.

Voor Heiderschoor 9 en 13 geldt dat op deze locaties eveneens bedrijvigheid toegestaan en aanwezig is, waardoor de invloed van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2 op Heiderschoor 10 weg zullen vallen in de eigen bedrijvigheid en niet zullen leiden tot milieuhygiënische belemmeringen.

Heiderschoor 12 ligt reeds sinds lange tijd ingebed tussen bedrijfsmatige activiteiten. In z'n algemeenheid worden activiteiten in categorie 1 en 2 geacht inpasbaar te zijn in de woonomgeving. Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een verbetering waarbij geldt dat de bedrijfsgebouwen op ruim 16 meter afstand van de woonbestemming zijn gelegen en dat de afstand tot de woning zo'n 24 meter bedraagt. In de geldende planregels van de bestemming 'Wonen' is bepaald dat bij vervangende herbouw, de woning uitsluitend op de bestaande locatie gesitueerd mag worden. Een verkleining van de afstand tussen de bedrijfsmatige activiteiten op Heiderschoor 10 en de woning op Heiderschoor 12 is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De bestemming van de locatie wordt omgevormd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf', met een specifieke functieaanduiding voor het type activiteiten. De bedrijfswoning op Heiderschoor 10 is reeds bestaand, waardoor geen sprake is van een wijziging in de toetsing ten opzichte van omliggende inrichtingen. De beperkte bedrijfsmatige activiteiten die worden toegestaan kunnen enige invloed hebben op functies in de omgeving. Gezien de functies in de omgeving, de aard van het gebied en het beoogde gebruik is duidelijk dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal worden geboden.

4.4. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd op basis

van de richtlijnen zoals deze zijn vastgelegd in de norm NEN5740. De onderzoeksrapportage (Verkenkend bodemonderzoek Heiderschoor 10 te Mierlo. BodemInzicht, 29 maart 2022) is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Op basis van het vooronderzoek worden de voormalige ondergrondse HBO tank, de voormalige bovengrondse dieseltank en de huidige dieseltank als verdacht (VEP/VEP-OO) beschouwd. De toekomstige woonbestemming wordt, met het oog op het voormalig gebruik als agrarisch erf, beschouwd als een verdachte niet-lijnvormige locatie (VED-HE-NL, tabel 9.1).

Veldbevindingen

Tijdens het verrichte veldwerk zijn regelmatig sporen tot zwakke bijmengingen van baksteen aangetroffen in de opgeboorde grond. Plaatselijk zijn sporen glas waargenomen in de bovengrond. Boringen 4 en 5a zijn gestaakt. De bijmengingen worden niet als asbestverdacht beoordeeld.

Resultaten grondanalyses

In BG1 van bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.

In BG2 van bovengrond ter plaatse van de huidige bovengrondse dieseltank is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.

In BG3 van zwak baksteenhoudende bovengrond zijn gehalten aan zink, cadmium en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De licht verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmenging van baksteen en het gebruik van de locatie door de jaren heen. De verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In BG4 van sporen baksteen- en glashoudende bovengrond zijn geen stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In BG5 van visueel schone bovengrond is een gehalte aan zink gemeten boven de achtergrondwaarde. De verhoogde concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In OG1 van de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank is geen gehalte aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In OG2 van de visueel schone ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Resultaten grondwateranalyses

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 2 en 3a zijn geen gehalten aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek ter plaatse van het agrarisch erf stemmen overeen met de gestelde hypothese. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De aanwezigheid van de dieseltank en de voormalige brandstoftanks hebben niet geleid tot bodemverontreiniging met minerale olie.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Bovenbeschreven verkennend onderzoek is getoetst door het bevoegd gezag, waarbij aanleiding is gezien aanvullend onderzoek te verlangen in de vorm van verkennend asbestonderzoek en aanvullend onderzoek ter plaatse van een gestaakte boring. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage 'Verkennd asbestonderzoek Heiderschoor 10 te Mierlo' (BodemInzicht, 12 oktober 2023), opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. In het onderzoek zijn de volgende conclusies en advies opgenomen:

Aanvullend vooronderzoek NEN5725

De volledige laag puin (40-60 cm-mv) ter plaatse van de oprit wordt als asbestverdacht beschouwd. Het betreft een afgedekte fundatie van een kleinschalige locatie waarbij uitgegaan wordt van een verdachte heterogene funderingslaag (NEN5897, tabel 6). In eerste instantie wordt de fundatie onderzocht. Wanneer uit de analyseresultaten blijkt dat de fundatielaag sterk asbesthoudend is, wordt ook de bodem onder de fundatielaag ingezet voor analyse.

Ter plaatse van meetpunt 4 worden aanvullende boringen verricht. Indien een asbestverdachte situatie wordt aangetroffen worden monsters ingezet voor analyse.

Asbestonderzoek NEN5897

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Een maaiveldinspectie is niet verricht, als gevolg van de aanwezigheid van straatwerk. Onder de bestrating en een laag zand is van 0,25 tot 0,50 m-mv een halverharding van metselpuin aangetroffen. De puinlaag is gezeefd en geïnspecteerd op asbestverdachte fragmenten. Er zijn geen asbestverdachte fragmenten waargenomen. De onderliggende bodem, bestaande uit zwak humeus zand, is eveneens gezeefd. Visueel zijn geen bijmengingen of asbestverdachte fragmenten aangetroffen.

Analyseresultaten asbest

In het geanalyseerde mengmonster mm1 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 2 mg/kgds. De halfverharding, bestaande uit metselpuin, is niet ernstig verontreinigd met asbest. Het aangetoonde gewogen gehalte aan asbest is dermate laag, dat een asbestanalyse van het grondmengmonster mm2, samengesteld uit visueel schone bodem onder de halfverharding, niet zinvol wordt geacht.

Conclusie

De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem.

Aanvullend onderzoek meetpunt 4

Ter plaatse van meetpunt 4 is middels het maken van een proefgat, vastgesteld wat de reden is van de gestaakte boring tijdens het verkennend bodemonderzoek. Ter plaatse van meetpunt 4 is een onder een laag zand en gravel (oude erfverharding) een laag baksteen aangetroffen. Met een stootijzer en schep is getracht de laag baksteen te verwijderen. Hierbij is op een diepte van 52 cm -maaiveld een ruimte aangetroffen. De bodem van deze ruimte is gepeild op 1,60 minus maaiveld en deze bestaat uit een betonvloer of vergelijkbaar. Geconcludeerd is dat hier sprake is van een septic- of mestput. Dit wordt bevestigd door de huidige eigenaar/bewoner. Bewoner geeft aan dat de put toebehoorde aan de voormalige boerderij, welke in 1958 is gesloopt. De put is niet meer in

gebruik.

Het aangetroffen gravel en onderliggende laag baksteen zijn visueel beoordeeld en worden niet als asbestverdacht beschouwd.

Met een prikstok is de globale contour van de put vastgesteld. Hierbij blijkt sprake van een put met afmetingen van 15 x 3 meter, parallel aan de huidige voorgevel van de boerderij en naastgelegen weg.

Conclusie

Aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Advies

Ter plaatse van de onderzoekslocaties zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De halfverharding en put vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.5. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Het plan voorziet niet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie. De woning Heiderschoor 10 is reeds bestaand. Aangezien het Heiderschoor voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg vormt en de verkeersintensiteiten beperkt zijn, is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet aan de orde. Bij de bedrijfsmatige activiteiten is geen sprake van geluidgevoelige functies.

Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidcontour van een gezoneerd bedrijventerrein. De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied en omgekeerd is reeds getoetst in paragraaf 4.3. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de eigen bedrijfsactiviteiten, binnen het plangebied, geldt dat deze (o.a. voor het aspect Geluid) dienen te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het aspect geluid legt, zowel voor het onderdeel 'wegverkeer' als voor het onderdeel 'industrielawaai', geen beperkingen op aan de beoogde functiewijziging van het plangebied.

4.6. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte

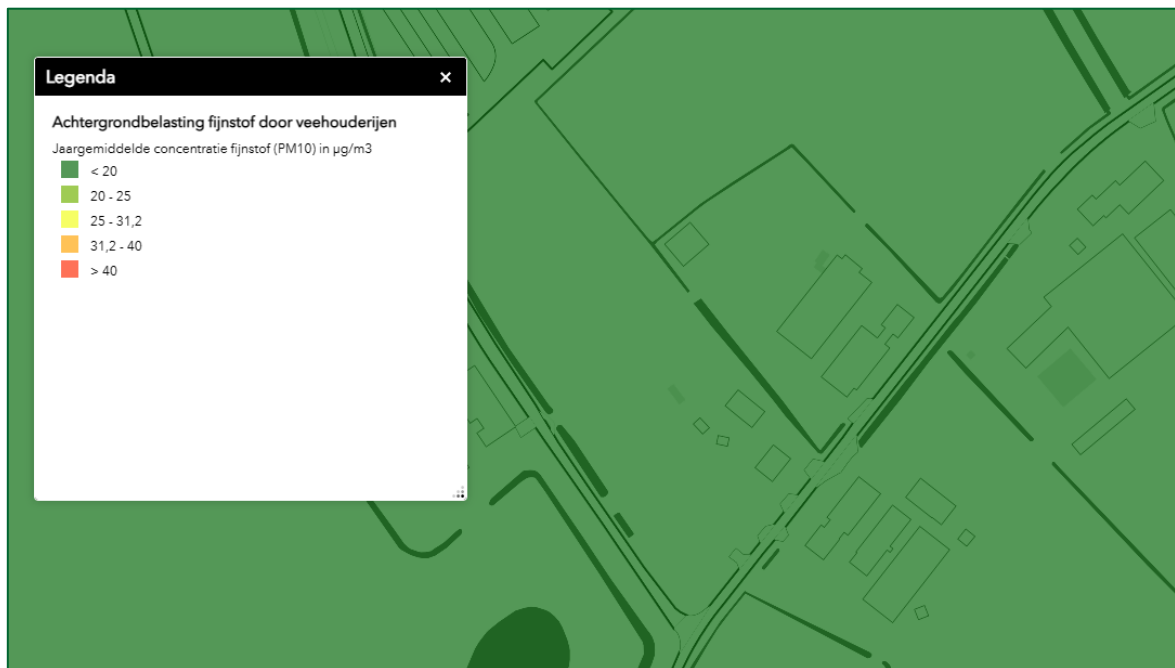
kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij voorliggend initiatief is sprake van herbestemming van een agrarisch bedrijf tot kleinschalig bedrijf. De omvang van dit initiatief en verkeersaantrekkende werking is dusdanig beperkt, dat de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf indien een nieuw gevoelig object wordt gerealiseerd. In deze situatie is sprake van een bestaand gevoelig object, de (bedrijfs-)woning, en worden geen gevoelige objecten toegevoegd. Een nadere toets aan het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Voor de volledigheid is de kaart 'Achtergrondbelasting fijnstof (PM10) door veehouderijen' geraadpleegd voor het plangebied. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentratie minder dan 20 µg/m³ bedraagt. Er is dan ook geen sprake van een overbelaste situatie voor het aspect fijnstof door veehouderijen.



Afbeelding 14: Achtergrondbelasting fijnstof PM10 door veehouderijen (bron: ODZOB)

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt geen gevoelige functie toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging van het plangebied Heiderschoor 10.

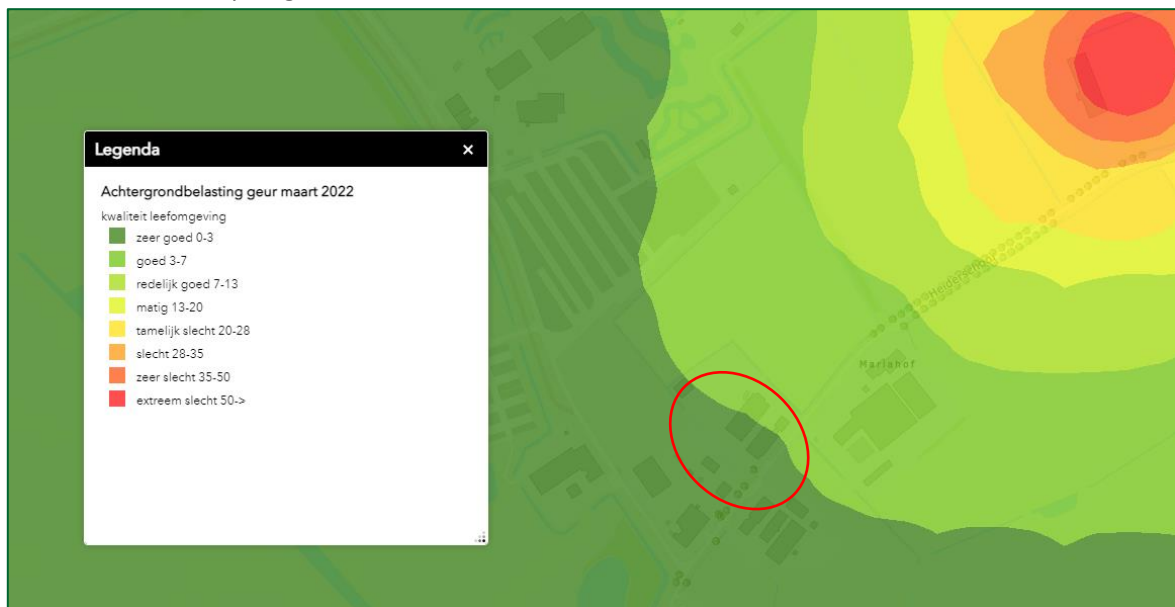
4.7. Veehouderij: geur en gezondheid

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden.

Beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van een veehouderij, waarmee vanuit het plangebied de (negatieve) invloed op de omgeving voor het aspect geur verdwijnt.

Binnen het plangebied wordt geen nieuwe geurgevoelige functie toegestaan. De woonfunctie is reeds bestaand en was ook als agrarische bedrijfswoning gevoelig voor de geuremissie van andere bedrijven. Voor de bedrijvigheid geldt dat het plangebied wordt benut voor stalling en opslag. Binnen het plangebied worden geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, waardoor hier niet gedurende langere termijn mensen aanwezig zijn. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe geurgevoelige functie binnen het plangebied.



Afbeelding 15: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

Voor de volledigheid is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant geraadpleegd om zicht te krijgen op de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, binnen het plangebied. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat.

Nu de berekende belasting dusdanig laag is, kan aan de hand van deze kaart worden aangenomen dat er vanuit het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Gezondheid

Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Omgekeerd dient bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld te worden of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied.

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe gevoelige functie nu de woning reeds bestaand is en de bedrijfsactiviteiten extern worden uitgevoerd en ter plaatse uitsluitend bestaan uit stalling en opslag.

Een nadere toets voor het aspect 'geitenhouderij' is dan ook niet noodzakelijk.

Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden.

Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De gronden ten noorden en oosten van het plangebied zijn in eigendom van initiatiefnemer en worden gebruikt als extensief hooiland. Door initiatiefnemer worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Ten zuiden van het plangebied is de openbare weg gelegen, met aan de overzijde enkele bedrijven. Ook hier is geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de orde. Ten westen van het plangebied ligt een burgerwoning, waar eveneens geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Binnen het plangebied is dan ook geen sprake van gezondheidsrisico's door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

De ontwikkeling voorziet niet in nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied. Ook worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die externe veiligheidsrisico's voor de omgeving met zich meebrengen.

Over het noordelijk deel van het plangebied, zo'n 100 meter ten noordoosten van het voorzien bestemmingsvlak 'Bedrijf', loopt een hoogspanningsverbinding. Aan weerszijden van de leiding geldt op basis van het bestemmingsplan een beschermingszone van 25 meter. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht en geen hoogopgaande beplanting worden aangebracht. Beiden zijn met voorliggend plan niet voorzien in deze zone.

Vanuit de A67 geldt een zone 'groepsrisico beperkt' voor het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg reikt echter niet tot het plangebied. Omdat binnen het plangebied geen toename van het aantal personen plaatsvindt is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Een verder toetsing aan het aspect externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.9. Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening en het Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap de Dommel.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel en hoe zij deze doelstellingen willen realiseren. Hiermee wil het waterschap de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Nieuw is dat het Waterschap gaat werken volgens drie basisprincipes van de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;

- Wat schoon is, moet schoon blijven.

Daarnaast is het uitgangspunt te werken vanuit een gebiedsgerichte aanpak. De aanpak wordt verlegd van het beekdal naar een aanpak op grotere schaal. Voor de onderwerpen waar nodig heeft het waterschap nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook gelden vanuit het waterschap verordeningen; de Keur en de legger. De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevrekend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Als uitgangspunt van het beleid geldt dat de eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt primair verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater. Hergebruik van hemelwater wordt hierbij gestimuleerd (wassen auto, sproeien tuin e.d.).

Uit de Kaart Beschermd Gebieden Keur blijkt dat het plangebied niet gelegen is in beschermd gebied. Wel is de waterloop direct ten oosten van het plangebied aangewezen als 'Beschermd gebied'. Er is geen sprake van wijziging van deze of direct aangrenzende gronden.

Tevens is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, boringvrije zone of 'Beperkt invloedsgebied Natura 2000' vanuit de Contouren beregeningsbeleid.

Voor het plangebied geldt de gevoeligheidsfactor 1, zo blijkt uit de kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak'. Deze gevoeligheidsfactor wordt toegepast bij de rekenregels voor eventuele benodigde waterberging.



Afbeelding 16: Uitsnede Kaart Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak (bron: Waterschap de Dommel)

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie merendeels bebouwd of verhard. De huidige verharde oppervlakte bedraagt circa 3.850 m². Dit wordt gevormd door de bestaande bebouwing, de inritten, parkeer- en manoeuvreerruimte, de sleufsilo en overige verharding. Met het voorliggende plan neemt de verharding af en neemt de omvang onbebouwde gronden toe. Ter plaatse van de landschappelijke inpassing, (sier-)tuin en hobbyweide blijft/ wordt infiltratie van hemelwater in de toekomstige situatie zonder beperkingen mogelijk. Ook op de agrarische gronden blijft dit mogelijk. In de toekomstige situatie bedraagt de totale oppervlakte bebouwing + verharding ca. 3.600 m². Nu de hoeveelheid verharding afneemt en footprint van de bebouwing gelijk blijft, is sprake van een gunstige ontwikkeling voor bergings- en infiltratiemogelijkheden voor hemelwater. Uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing is niet aan de orde, nu de oppervlaktematen voor de verschillende deelactiviteiten in de regels zijn vastgelegd.

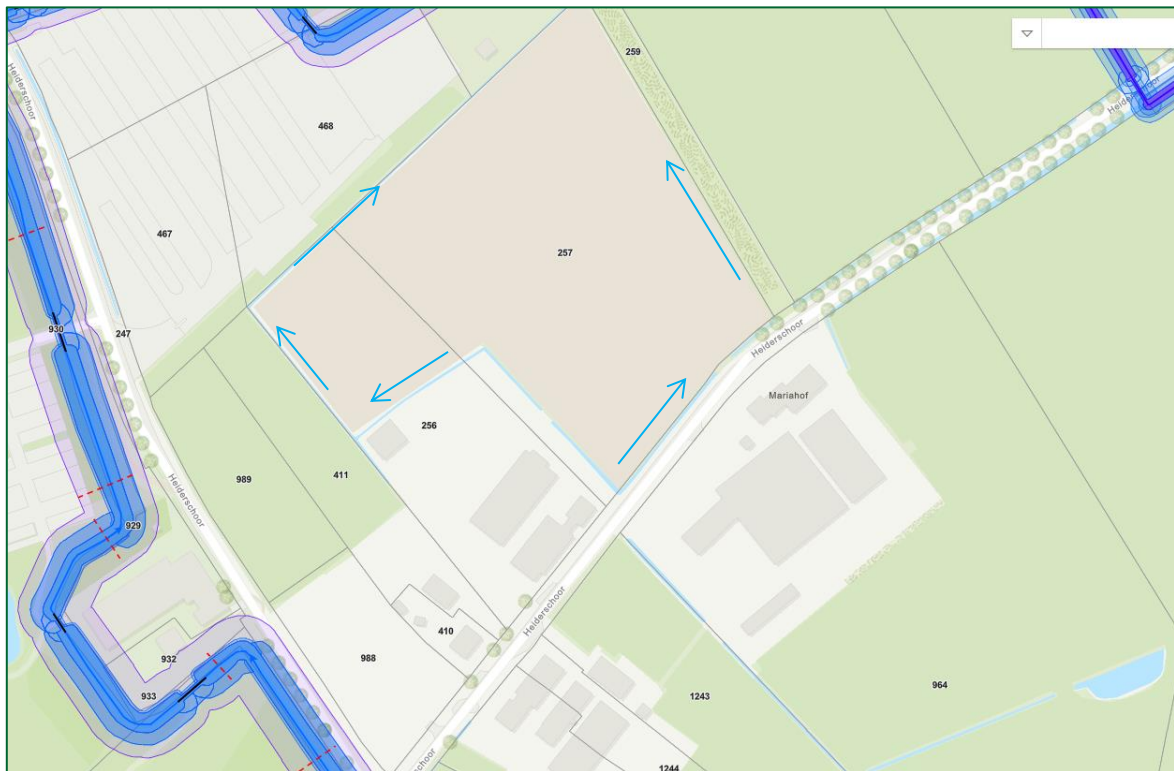
Desondanks wordt binnen het plangebied gestreefd naar opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater. Het hemelwater dat terechtkomt op de te herbouwen schuur zal geheel worden afgekoppeld en geïnfiltreerd binnen het plangebied. Er is sprake van ruim voldoende onbebouwde ruimte, die mogelijkheden biedt om het niet-verontreinigd hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van het perceel blijft, net als in de huidige situatie, aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering.

Oppervlaktewater

Rond en binnen het plangebied zijn enkele perceelssloten aanwezig die voor afwatering zorgen. De sloten langs het Heiderschoor en aan de achterzijde (noordzijde) van het huidige bouwvlak blijven ongewijzigd behouden. De sloot aan de noordoostzijde van het huidige erf, haaks op het Heiderschoor, verdwijnt in verband met het verleggen van de inrit. Deze sloot ligt op eigen terrein, aan weerszijden omgeven door eigen grond. Aangezien het water in de sloot langs de weg in noordoostelijke richting stroomt en achter het huidige bouwvlak in westelijke richting, is goede afwatering op eigen terrein geborgd. Daarnaast blijven de gronden ten noordoosten onbebouwd en onverhard, waardoor incidentele wateropvang en -berging mogelijk is.



Afbeelding 17. Weergave watergangen in de omgeving van plangebied en sloten op eigen terrein met stroomrichting (bron: Legger Waterschap de Dommel, bewerkt Bu-RO Ester (weergave stroomrichtingen))

Overleg waterbeheerder

Het concept ontwerp bestemmingsplan is getoetst door Waterschap De Dommel en met inachtneming van enkele opmerkingen akkoord bevonden. Deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging Heiderschoor 10.

4.10. Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze overkoepelende wet. Uitgangspunt van de wet is dat beschermde gebieden en soorten niet aangetast mogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Situatie Heiderschoor 10

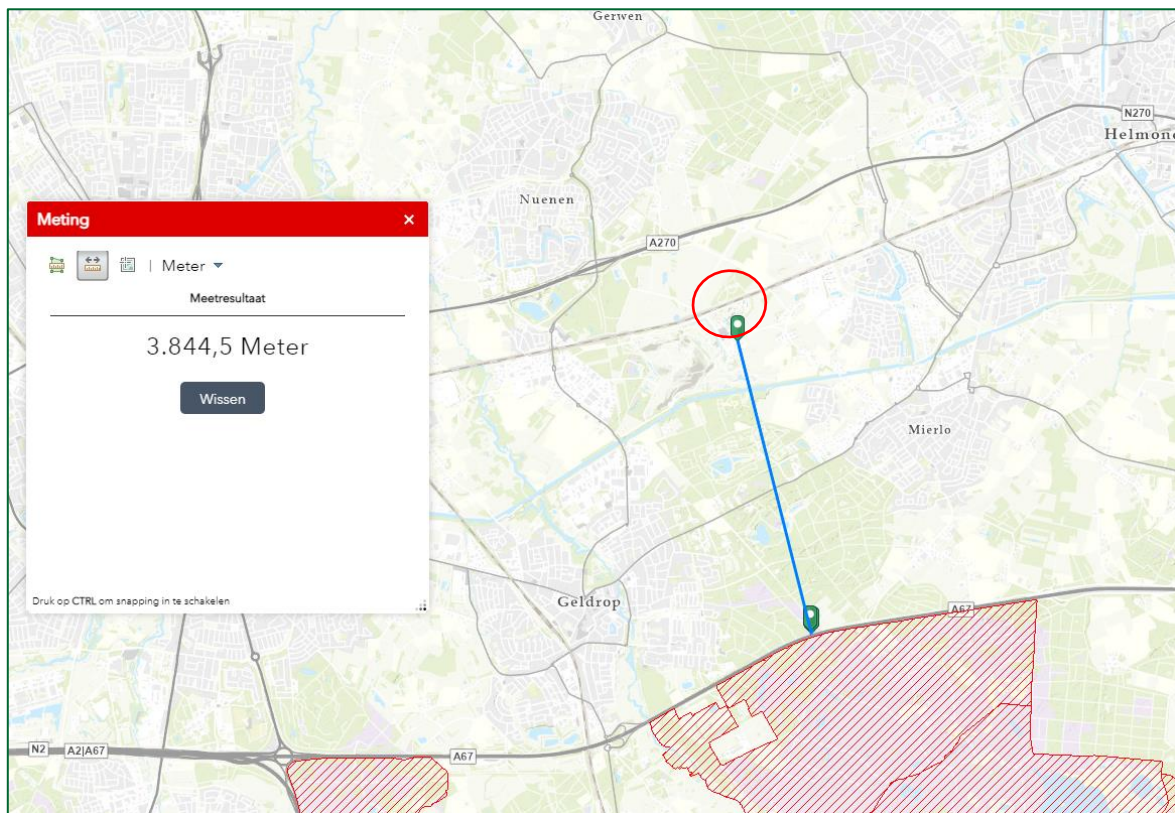
Voor Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal verstoringsfactoren; stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.).

In dit geval is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 3,8 km afstand gelegen (Strabrechtse Heide & Beuven, aangewezen 2013). Gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand zijn significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Voor het aspect 'stikstofdepositie' geldt dat in voorliggende situatie sprake is van het wegbestemmen van een veehouderij. Hierdoor is het niet meer mogelijk op de locatie een bedrijf te exploiteren dat zorgt voor een stikstof- en ammoniakdepositie op gevoelige natuur als gevolg van het houden van dieren. In de nieuwe situatie zijn de relevante emissiebronnen alleen de vervoersbewegingen vanwege de woning en akkerbouwtak, activiteiten die ook in de huidige situatie reeds aanwezig zijn, en de emissie vanuit de kleinschalige bedrijvigheid. Gezien de beperkte omvang van de emissies en de afstand, mag in deze specifieke situatie worden aangenomen dat significant negatieve effecten door stikstofdepositie op voorhand zijn uit te sluiten.

Voor de volledigheid is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de memo 'Toelichtende memo behorende bij Aerijs-berekening Heiderschoor 10 te Mierlo' (NOX Advies, 22 november 2023), opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

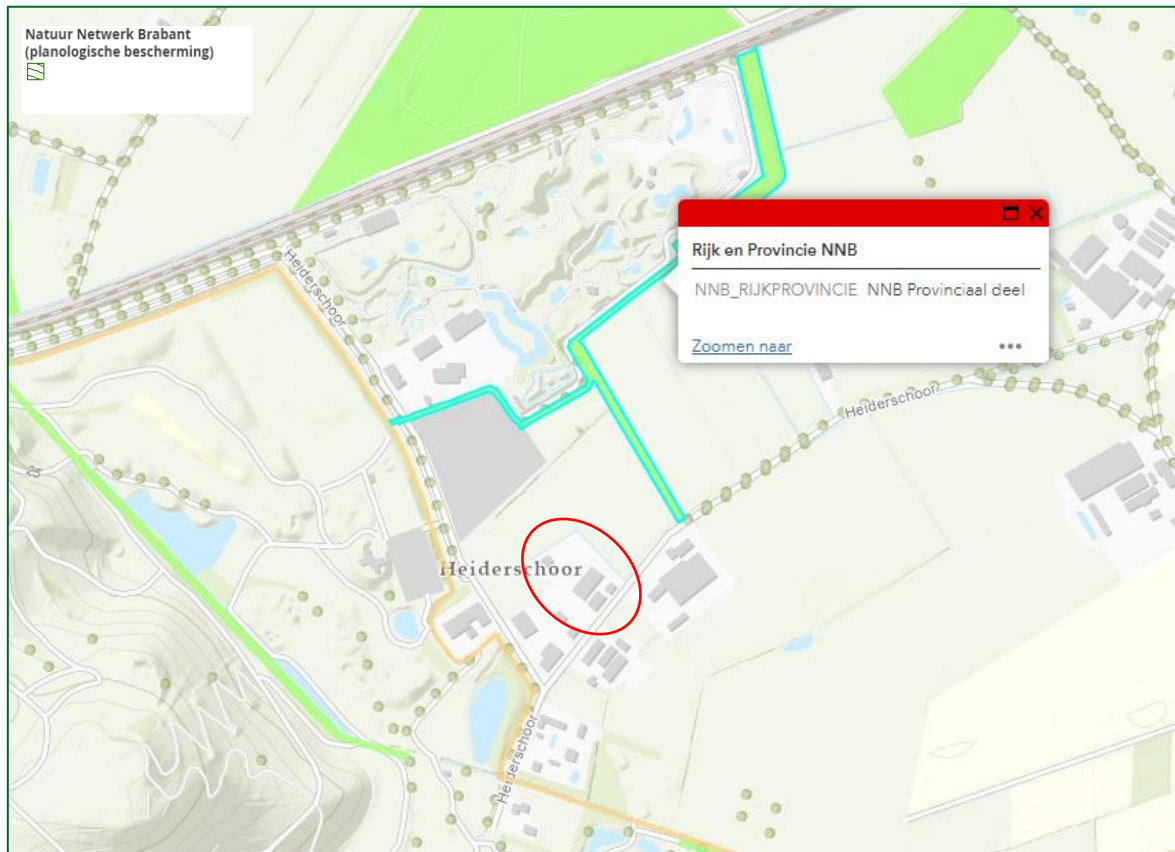
Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar in relatie tot de referentiesituatie. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van de ruimtelijke procedure.



Afbeelding 18: Uitsnede kaartbeeld Natura2000 gebieden met aanduiding locatie Heiderschoor 10 (bron: provincie Noord-Brabant)

Overige beschermde gebieden

De strook ten oosten van het plangebied is aangewezen als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voorliggend plan voorziet in een wijziging van de planologisch-juridische regeling, waardoor exploitatie van een veehouderij ter plaatse niet meer is toegestaan. Deze ontwikkeling zorgt er voor dat de negatieve effecten van de veehouderij op de omliggende natuur verdwijnen. In de nieuwe situatie is sprake van kleinschalige bedrijfsactiviteiten die inpandig, in reeds bestaande/ te herbouwen bedrijfsgebouwen, worden uitgevoerd. De bebouwde functies worden robuust groen ingepast en het agrarisch grondgebruik van het grasland wordt geëxtensieerd.



Afbeelding 19: Uitsnede kaartbeeld Natuurnetwerk Brabant met aanduiding locatie Heiderschoor 10 (bron: provincie Noord-Brabant)

Houtopstanden

Met betrekking tot bomenkap kunnen drie beschermingsregimes aan de orde zijn. De Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden, de Gemeentelijke kapverordening (APV Houtopstanden) en/of omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas. De bestaande houtopstanden blijven gehandhaafd bij de voorgenomen ontwikkeling. Toetsing aan de genoemde beschermingsregimes is daarmee niet aan de orde.

Soortenbescherming

De ruimtelijke situatie in het plangebied wijzigt beperkt door de sloop en herbouw van één gebouw, sloop van een bouwwerk, het verwijderen van verharding en aanplant van groen. Het te slopen gebouw bestaat uit houten wanden met een golfplaten dak. De bouwwijze en het gebruik van het

gebouw maken het ongeschikt voor gebouwbewonende soorten. Gezien de verschijningsvorm en het gebruik van het te slopen bouwwerk kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat in of op dit bouwwerk planten- of diersoorten voorkomen die wettelijk beschermd zijn. Ter plaatse van de verharding is geen sprake van groeiplaatsen, waardoor kan worden gesteld dat hier geen beschermde plantensoorten voorkomen.

Voor het overige blijft de ruimtelijke situatie ongewijzigd, met uitzondering van de aanplant van de landschappelijke inpassing. Deze toevoeging heeft positieve invloed hebben op planten- en diersoorten.

Gezien de aard van de ontwikkeling en beperkte omvang van de ruimtelijke ingreep, kan een negatieve invloed op planten- en diersoorten in het plangebied worden uitgesloten.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

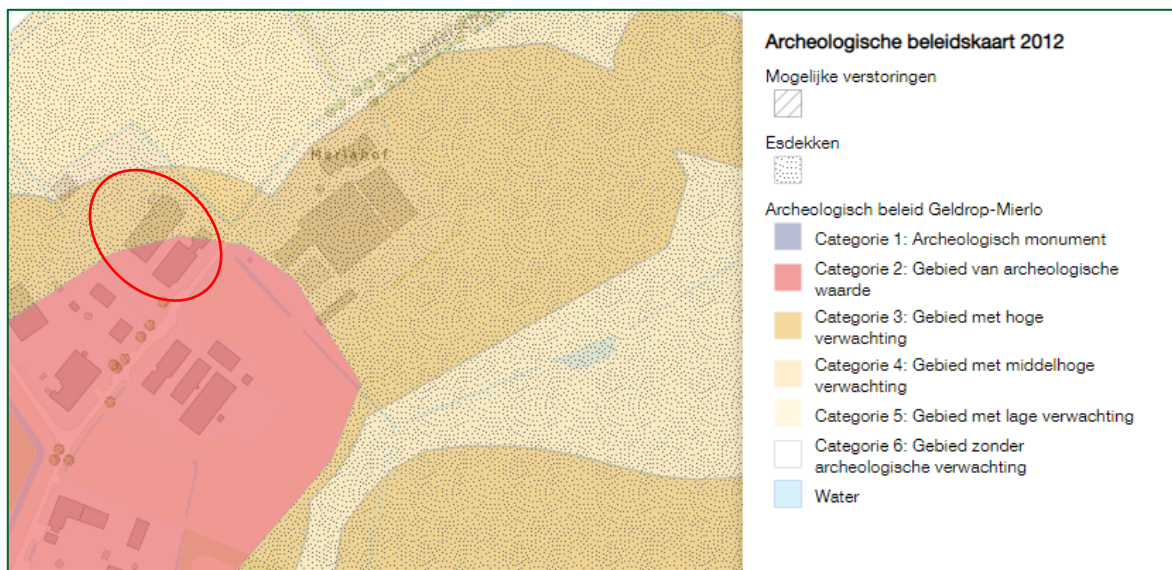
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2012 haar 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg 2012' vastgesteld.

Daarnaast is het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo opgenomen in de regionale interactieve erfgoedkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Het plangebied is op de beleidskaart deels aangewezen als 'Gebied van archeologische waarde' en deels als 'Gebied met hoge verwachting' en esdek.

De archeologische (verwachtings-)waarden zijn doorvertaald in het bestemmingsplan, waarin voor het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' zijn opgenomen. Op grond van deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen van respectievelijk 100 m² en 500 m² en in beide gevallen meer dan 0,5m onder maaiveld. De dubbelbestemmingen zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waardoor deze als toetsingskader gelden bij ontwikkelingen in het plangebied waarbij de bodem geroerd wordt.



Afbeelding 20: Uitsnede archeologische beleidskaart, omgeving Heiderschoor 10 (bron: odzob.nl)

Cultuurhistorie

In de erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het aspect 'cultuurhistorie' opgenomen. In het kaartbeeld 'Cultuurhistorische waardenkaart' zijn binnen of direct rondom het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen opgenomen.

Met de voorgenomen wijziging is geen sprake van wijziging van de ligging, structuur en/ of karakteristiek van ruimtelijke elementen buiten het plangebied. Het initiatief heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' leggen geen beperkingen op aan de herbestemming van het plangebied.

4.12. Verkeer en parkeren

Ontsluiting en verkeersbewegingen

Het Heiderschoor vormt voor gemotoriseerd verkeer geen doorgaande route. De weg loopt in zuidelijke richting dood, na woning Heiderschoor 23 (zo'n 260 meter ten zuidwesten van Heiderschoor 10). Na de woning Heiderschoor 14 is een aftakking van het Heiderschoor in noordelijke richting aanwezig. Deze weg is na ruim 90 meter voorzien van een slagboom, waardoor gemotoriseerd verkeer gestremd wordt. De slagboom is tientallen jaren geleden geplaatst om sluipverkeer tegen te gaan. De bewoners van het Heiderschoor beschikken over een pasje, waarmee zij de slagboom kunnen openen en toch in noordelijke richting kunnen rijden. Door initiatiefnemers wordt van deze mogelijkheid slechts zeer incidenteel (enkele keren per jaar) gebruik gemaakt. Het overgrote deel van de verkeersbewegingen van Heiderschoor 10 vindt dan ook plaats in oostelijke richting.

De huidige vervoersbewegingen bestaan uit de vervoersbewegingen ten behoeve van:

- de bedrijfswoning,
- de akkerbouwtak,
- de caravanstalling,
- de nevenactiviteiten.

In het verleden was van en naar de locatie nog sprake van vervoersbewegingen ten dienste van de melkveehouderij. Het betrof zowel vrachtverkeer (voer, mest, dieren) als personenauto's (dierenarts, adviseurs, vertegenwoordigers).

In de nieuwe situatie bestaan de vervoersbewegingen uit de bewegingen ten behoeve van de woning, de caravanstalling, de kleinschalige bedrijvigheid en akkerbouwactiviteiten. Voor de woning, akkerbouwactiviteiten en caravanstalling is er geen sprake van een wijziging. Voor de vrachtwagen is sprake van gemiddeld 2 bewegingen per dag (vertrekken en terugkomen). Veelal vindt één beweging in de nachtperiode plaats. Vanuit het milieuspoor zijn maximaal 4 bewegingen in de nachtperiode toegestaan. Voor het aantal bewegingen in de dagperiode geldt vanuit dit aspect geen maximum.

Voor de voertuigen die gebruikt worden voor de kleinschalige bedrijvigheid is sprake van gemiddeld 2 bewegingen met 1 of 2 voertuigen op de gemiddeld 3 dagen/ week dat deze werkzaamheden worden uitgevoerd.

De overige verkeersbewegingen vanuit de locatie zijn toe te schrijven aan de bedrijfswoning en caravanstalling. Hiervoor is geen sprake van een wijziging tussen de voormalige, huidige en gewenste situatie.

Heiderschoor 10 beschikt over één in- en uitrit, aan de westzijde van het perceel. De in- en uitrit wordt voor zowel de woning als de bedrijfsactiviteiten gebruikt. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor manoeuvreren en parkeren. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe inrit aan de oostzijde van de bebouwing gerealiseerd, waardoor de verkeersintensiteiten aan de zijde van de woning Heiderschoor 12 worden verminderd. Deze aanpassing is tot stand gekomen als uitkomst van de Omgevingsdialoog (zie ook paragraaf 6.2.1 en bijlage 3), waarbij dit door de bewoners van Heiderschoor 12 is geopperd.

Het Heiderschoor is goed in staat de verkeersintensiteiten op te vangen. Vanuit het Heiderschoor zijn de doorgaande wegenstructuren richting Mierlo en Helmond bereikbaar.

Parkeren

Parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor manoeuvreren, parkeren, laden en lossen. Dit zal dan ook niet op de openbare weg plaatsvinden.

Volledigheidshalve is een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte vanuit de voorgenomen functies op Heiderschoor 10. Hiervoor is, zover als mogelijk, gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, gepubliceerd 2 januari 2023.

Zone: Mierlo – Buitengebied

		Norm	Aantal binnen plangebied	Parkeerbehoefte
1.	Hoofdgroep: wonen Koop, huis, vrijstaand	2,1 + 0,2	1	2,3
2.	Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	1,1	4,7	5,2
	Totaal			7,5

Bij deze berekening gelden een aantal aanvullingen:

- a. De kleinschalige bedrijvigheid wordt geëxploiteerd door initiatiefnemers en wordt op locatie uitgevoerd. De aan de hand van de normen berekende parkeerdruk van 5,2 plaatsen ligt significant hoger dan de behoefte vanuit de feitelijke activiteiten zal zijn. Tevens geldt dat er sprake is van een gedeeltelijke dubbele toerekening, aangezien de voertuigen van initiatiefnemers ook (deels) worden meegenomen in de parkeernorm van de woning;
- b. Als nevenactiviteit is en blijft ter plaatse een caravanstalling aanwezig. De stalling vindt plaats in de voormalige melkveestal. De caravaneigenaren komen uitsluitend ten behoeve van het brengen/ halen op het terrein en verblijven hier niet langer dan nodig is. Vanuit deze nevenactiviteit is er dan ook geen sprake van parkeerdruk;
- c. Initiatiefnemers zijn als hoofdberoep chauffeur en stallen één eigen vrachtwagen binnen het plangebied wanneer zijn niet onderweg zijn.

De totale parkeerdruk bestaat afgerond dan ook uit (maximaal) 8 personenauto's en 1 vrachtwagen.

Op eigen terrein is zowel tussen de voormalige jongeveestal en voormalige koeienstal, als links langs de inrit en achter de voormalige koeienstal ruimte voor parkeren. Hiermee is er ruim voldoende ruimte om de (theoretische) parkeerbehoefte op te vangen.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5. Juridische planopzet

5.1. Planstukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting. Bij de regels en toelichting horen een enkele bijlagen. De verbeelding en regels vormen de juridisch bindende elementen van het plan.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen in dit plan. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2.000. De uitgangspunten uit de SVBP2012 zijn toegepast bij het tekenen van de bestemmingen en aanduidingen. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Geldrop-Mierlo hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Regels

De regels zijn, conform de SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' en de daarop volgende herzieningen. Voor de nieuwe situatie is een maatwerk-regeling opgesteld.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen lezen en toepassen. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden of in dit plan een specifieke uitleg kennen. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. De bestemmings-regelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. 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 bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Tevens gelden voor (delen van) het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Leiding – Hoogspanning'. Deze bestemmingen, gericht op de bescherming van specifieke elementen of aspecten, kennen dezelfde opbouw als de genoemde enkelbestemmingen.

Voor (delen van) het plangebied zijn enkele aanduidingen opgenomen. De aanduiding 'landschappelijke inpassing' is opgenomen om de groene inpassing juridisch-planologisch te borgen.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9: Algemene bouwregels

In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt aandacht geschonken aan bestaande situaties met een afwijkende maatvoering.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde bouw- en gebruiksregels. Het gaat onder meer om beperkte afwijkingen van 10%, afwijkingen ten behoeve van kleine openbare gebouwtjes en afwijkingen van de bouwhoogte.

Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt voor het college van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid opgenomen de archeologische dubbelbestemmingen in het plangebied te veranderen of verwijderen.

Artikel 12: Overige regels

In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen omtrent;

- de verhouding tussen verschillende wettelijke regelingen en
- regels op het gebied van parkeren, laden en lossen.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen herziening aan het Heiderschoor 10 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige plan en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook het onderdeel 'planschade' wordt verankerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan zorgt ervoor dat de agrarische bedrijvigheid definitief verdwijnt van de locatie en een passende herbestemming wordt opgenomen. De voorgenomen landschappelijke inpassing zorgt voor kwaliteitswinst.

6.2.1. Dialoog

In het kader van de beoogde bestemmingswijziging is een omgevingsdialoog gevoerd door de initiatiefnemer (medio 2020). De omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen de bestemming te wijzigen. Initiatiefnemer heeft daartoe de omwonenden persoonlijk bezocht en zijn plan aan de hand van de situatietekening toegelicht.

Tijdens de omgevingsdialoog zijn enkele suggesties gedaan, die initiatiefnemer bij uitwerking van de plannen heeft betrokken. De opzet binnen het bestemmingsvlak is als het ware gespiegeld en de eerder beoogde recreatieve voorzieningen zijn naar aanleiding van opmerkingen uit de omgeving verwijderd (vrees voor hangjeugd en vandalisme).

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.

6.3. Procedure

Het concept ontwerp van het bestemmingsplan 'Heiderschoor 10, Mierlo' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Het concept ontwerp is beperkt aangepast naar aanleiding van reacties van de provincie Noord-Brabant en waterschap de Dommel.

Vervolgens doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld. Mochten zienswijzen hiertoe aanleiding geven, dan wordt het bestemmingsplan aangepast. De raad stelt het bestemmingsplan vast. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens nog zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun bezwaren tegen eventueel gewijzigde planonderdelen kenbaar te maken middels een beroep bij de Raad van State.