

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Heiderschoor 2, Broekstraat 79- 83 Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

IDN-nummer: NL.IMRO.1771.BPBroekstr79-VP01

Status: vastgesteld

Datum: 12 oktober 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Aanpak	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Plangebied	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Omgeving van het plangebied	11
2.3	De herontwikkellocatie	12
Hoofdstuk 3	Planvoornemen	15
3.1	Bedrijfsbeëindiging varkenshouderij	15
3.2	Ontwikkeling woon-werklocatie	15
3.3	Ruimtelijke kwaliteit en landschap	18
3.4	Afwijking van het geldend bestemmingsplan	20
Hoofdstuk 4	Beleidskader	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	33
5.1	Bedrijven en milieuzonering	33
5.2	Geluid	35
5.3	Geur	35
5.4	Bodem	38
5.5	Luchtkwaliteit	39
5.6	Externe veiligheid	39
5.7	Natuur	41
5.8	Archeologie	42
5.9	Cultuurhistorie	44
5.10	Kabels en leidingen	45
5.11	Verkeer en parkeren	46
5.12	Waterhuishouding	47
Hoofdstuk 6	Juridische regeling	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Bestemmingsregels	53

6.3	Algemene regels	54
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid		55
Hoofdstuk 8 Overleg, inspraak en procedure		57
8.1	Omgevingsdialoog	57
8.2	Vooroverleg	57
8.3	Ontwerpbestemmingsplan	57

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding van het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de varkenshouderij Heiderschoor 2, Broekstraat 73-83 in Mierlo te beëindigen en de locatie te herontwikkelen tot woon-werklocatie met twee burgerwoningen en een niet-agrarische bedrijfslocatie.

Het voornemen bestaat onder andere uit de doorontwikkeling van Broekstraat 79 tot een niet-agrarische bedrijfslocatie. Initiatiefnemer is inmiddels gestart met de ontwikkeling van een zonnepark op naastgelegen agrarische gronden en wenst op de voormalige varkenshouderijlocatie een bedrijfsruimte op te richten voor onder andere het opslaan van energie om pieken in de productie van het zonnepark op te vangen. De woningen Heiderschoor 2 en Broekstraat 83 worden herbestemd tot burgerwoningen.

De initiatiefnemer beschikt op de planlocatie over een agrarische veehouderijlocatie voor het houden van varkens, waar tot en met het jaar 2021 onder andere 3.884 varkens (biggen, zeugen, dekberen, vleesvarkens) werden gehouden. Het plan leidt, vanwege de definitieve beëindiging van de varkenshouderij, tot een aanzienlijke milieuwinst voor de omgeving. De beëindiging van de varkenshouderij wordt gerealiseerd door deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (Srv). Het doel van deze subsidieregeling betreft het verbeteren van de leefomgeving in het landelijk gebied door varkenshouders, die geuroverlast veroorzaken op omliggende woningen, te stimuleren om hun varkenshouderij te beëindigen. Door het wegnemen van varkenshouderijbedrijven in de nabijheid van woningen in het landelijk gebied, wordt de geuroverlast teruggedrongen.

Eén van de voorwaarden voor de Srv is de planologische herbestemming van de locatie, zodat de hervestiging van een intensieve veehouderij in de toekomst niet meer mogelijk is. Na de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan voldoet initiatiefnemer aan deze voorwaarde. Het plan heeft tot doel om de varkenshouderij planologisch te beëindigen en de locatie te herinrichten ten behoeve van de nieuwe woon-werklocatie. Daarnaast wordt in het voorliggend bestemmingsplan een eerdere fout van de gemeente Geldrop-Mierlo hersteld, door de bestaande bouwmogelijkheden op de omliggende gronden te verwijderen.

De gemeente Geldrop-Mierlo ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om de locatie te herbestemmen naar een woon-werklocatie. Het college van B&W heeft per brief aangegeven principemedewerking te verlenen aan het plan. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Heiderschoor en de Broekstraat in het noorden van het buitengebied van Mierlo. Het plangebied is opgedeeld in twee onderdelen:

- de voormalige veehouderijlocatie Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83;
- de omliggende gronden die een agrarische bestemming hebben;

1.2.1 Voormalige veehouderijlocatie

De voormalige veehouderijlocatie is kadastraal bekend als Mierlo, sectie L, nummers 416, 527, 617, 1101, 1102, 1786 en 1788 met een gezamenlijke oppervlakte van 21.213 m². Binnen de veehouderijlocatie (hierna ook te noemen: herontwikkellocatie) liggen drie postadressen, Heiderschoor 2, Broekstraat 79 en Broekstraat 83.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied

1.2.2 Omliggende agrarischegronden

De omliggende gronden ten noorden en ten westen van de varkenshouderij zijn de agrarische gronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft deze gronden in 2010 per abuis bestemd als 'Agrarisch - Bouwvlak'. Om deze fout te herstellen zijn deze gronden eveneens onderdeel van het voorliggend bestemmingsplan. Het gaat om de percelen die kadastraal bekend zijn als Mierlo, sectie L, nummers 260, 261, 262 (gedeeltelijk), 1787 en 1789 (gedeeltelijk).



1.3 Aanpak

De voorgenomen locatieontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een herziening van het bestemmingsplan. De voorliggende toelichting maakt onderdeel uit van het postzegelbestemmingsplan 'Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo' en vormt de onderbouwing van het initiatief.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van de planlocatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' (vastgesteld, 8 november 2010).

1.4.1 Voormalige veehouderijlocatie

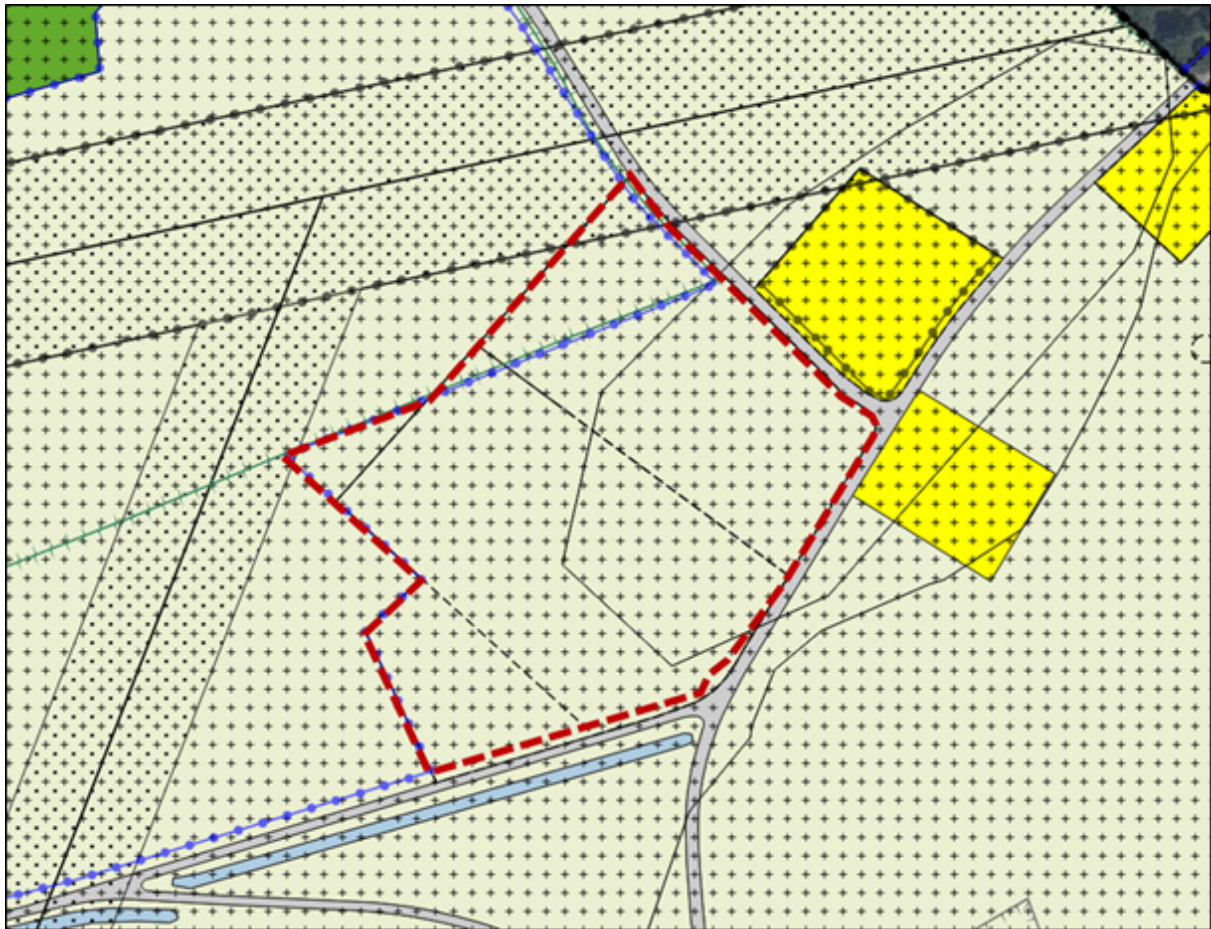
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' is de locatie bestemd als 'Agrarisch - Bouwvlak' met aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is de exploitatie van een intensieve veehouderij toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak' is statische opslag rechtstreeks toegestaan, waarbij het maximum gezamenlijk oppervlak 1.000 m² bedraagt per agrarisch bedrijf. Statische opslag is hierbij gedefinieerd als (binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, die niet bestemd zijn voor handel.

Er is een maatvoeringsaanduiding opgenomen op de verbeelding, waardoor op de planlocatie drie bedrijfswoningen zijn toegestaan. De twee woningen aan de Broekstraat (nr. 79 en nr. 83) zijn voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', ter bescherming en het behoud van deze karakteristieke langgevelboerderijen.

Daarnaast zijn de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5'

opgenomen, ter bescherming van de onderliggende archeologische waarden in het gebied. Voor de meest noordoostelijke hoek van de planlocatie is ook de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' van toepassing, vanwege de situering nabij de bestaande hoogspanningsverbinding.

Het grootste gedeelte van de voormalige veehouderijlocatie is voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De noordoostelijke hoek van de veehouderijlocatie is voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Deze aanduidingen zijn een doorvertaling geweest van de landelijke Reconstructiewet in het bestemmingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. De Reconstructiewet is op 1 juli 2014 komen te vervallen, waarmee deze aanduidingen hun feitelijke beleidsgrond hebben verloren.

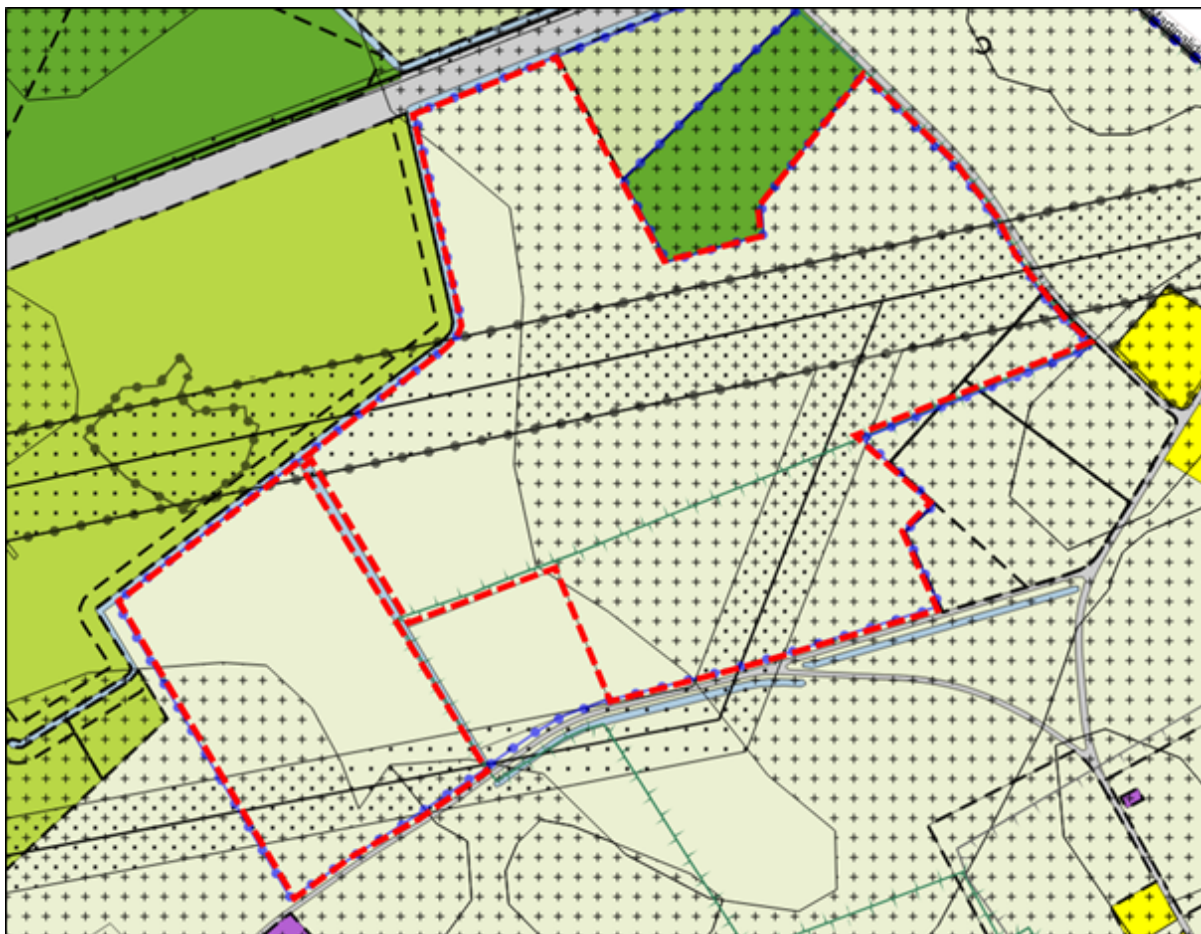


Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' met begrenzing veehouderijlocatie rood gemarkeerd

1.4.2 Omliggende agrarischegronden

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' zijn de omliggende gronden bestemd als 'Agrarisch - Bouwvlak'. Deze bestemming is bedoeld voor bebouwing en erven ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering. Ondanks dat de gronden nooit zijn beoogd en nooit zijn benut voor deze doeleinden is wel sprake van deze bestemming. Daarnaast zijn een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen.

Voor de hoogspanningsverbindingen is later nog een herziening vastgesteld. De hoogspanningsmasten mogen op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' een maximale hoogte hebben van 45 m. De noordelijke hoogspanningsverbinding is 60 m hoog en heeft daarom in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo; 1e herziening' een nieuwe dubbelbestemming gekregen. In de herziening is de hoogte van de noordelijke hoogspanningsverbinding vastgelegd op 60 m.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' met begrenzing van de omliggende agrarische gronden rood gemarkeerd

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en is als volgt opgebouwd:

- in Hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in Hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in Hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in Hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in Hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in Hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in Hoofdstuk 8 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De Broekstraat is een historisch bebouwingscluster, dat waarschijnlijk al vóór 1500 is ontstaan. Het gehucht ligt op de waterscheiding van de Dommel en de Aa en wijkt daarom af van de typisch Brabantse gehuchten, zoals bijvoorbeeld Luchen, waarvan de akkers aan de hoge zijde liggen en de weilanden aan de lage zijde, nabij de beek. Het zuidelijk gedeelte van de Broekstraat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied kenmerkt zich door oude bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen (overwegend uit de periode 1870-1910), die veelal dicht langs en evenwijdig aan de weg zijn gepositioneerd. Langs de wegen is sprake van laanbeplanting in de vorm van oude bomenlanen, heggen en een aantal bosschages. Vanaf de Broekstraat zijn zichtrelaties met het achterliggende open agrarische gebied.



Omgeving van de Broekstraat omstreeks 1925 (bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Omgeving van het plangebied

In de loop der tijd heeft het landschap zich langzaam vormd tot een landschap met een gemixt en meer intensief functiegebruik. In de nabijheid van het plangebied liggen de spoorlijn Eindhoven-Helmond, het Eindhovensch Kanaal, het golfterrein Landgoed Gulbergen en het Dierenrijk. Verder liggen er twee hoogspanningslijnen door het gebied. In dit landschap wordt onder de hoogspanningslijnen een zonnepark aangelegd voor de opwekking van zonne-energie, waardoor een energielandschap ontstaat. Ten oosten van het gebied is de Helmondse woningbouwlocatie Brandevoort in aanbouw.

In de directe omgeving van het plangebied langs de Broekstraat bevinden zich diverse woonlocaties en een horecalocatie. De meeste intensieve veehouderijen in het gebied zijn inmiddels beëindigd, omgeschakeld naar

een agrarisch-verwante of niet-agrarische functie of opgekocht voor de realisatie van Brandevoort.

2.3 De herontwikkellocatie

Op de locatie Broekstraat 79-83, Heiderschoor 2 te Mierlo exploiteert de initiatiefnemer al meerdere generaties een varkenshouderij. De bestaande intensieve varkenshouderij bestaat uit stallen voor het houden van 3.884 varkens (biggen, zeugen, dekberen, vleesvarkens), een mestopslagsilo, voersilo's en agrarische bedrijfsgebouwen voor stalling en opslag.

Het grootste gedeelte van de dieren is gehuisvest in traditionele stallen zonder luchtwassystemen. Deze stallen voldoen niet aan de vernieuwde emissie-eisen uit de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (aangepaste emissie-eisen op stalniveau die in werking treden per 1 januari 2024).

Concreet bestaat de locatie uit een agrarische bedrijfslocatie van ruim 2,4 ha, met daarin:

- Agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van de varkenshouderij, bestaande uit:
 1. Circa 6.001 m² stallen voor het houden van varkens;
 2. Circa 509 m² gebouwen voor stalling en opslag;
- Een mestopslagsilo van circa 1.000 m³;
- Bijbehorende erfverhardingen en 12 voersilo's;
- 3 bedrijfswoningen, waarvan 2 cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen.



Luchtfoto van de herontwikkellocatie in de huidige situatie, met de 3 bestaande woningen gemarkeerd

Conform de vereisten van de subsidieregeling zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen inmiddels gesloopt en is de milieutoestemming voor het houden van varkens ingetrokken. Op de onderstaande afbeelding is weergegeven welke gebouwen gesloopt zijn.



Figuur van de voormalige (inmiddels gesloopte) bedrijfsbebouwing op de agrarische bedrijfslocatie

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Bedrijfsbeëindiging varkenshouderij

Initiatiefnemer heeft de varkenshouderij beëindigd door deel te nemen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (Srv). Conform de vereisten van de subsidieregeling zijn de bedrijfsgebouwen inmiddels gesloopt en is de milieutoestemming voor het houden van varkens ingetrokken. Naast de feitelijke beëindiging van het varkensbedrijf, dient het bedrijf ook planologisch beëindigd te worden. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische beëindiging van het varkensbedrijf.

De beëindiging van de varkenshouderij leidt tot een verbeterde milieusituatie in de omgeving van het plangebied. De intrekking van de milieuvergunning voor het houden van varkens leidt in het kader van geur en fijnstof tot een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat ter plekke van de (burger)woningen aan de Broekstraat en is van meerwaarde voor toekomstige woningbouwontwikkeling aan de andere kant van de gemeentegrens in de gemeente Helmond. Daarnaast leidt de beëindiging van de veehouderij ook tot een aanzienlijke vermindering van ammoniakemissie en daarmee tot een afname van de depositie van stikstofverbindingen in Europees beschermde Natura2000-gebieden, waaronder 'Strabrechtse Heide & Beuven' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

3.2 Ontwikkeling woon-werklocatie

Ten behoeve van een duurzame herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie wenst initiatiefnemer de locatie om te zetten naar een woon-werklocatie. Het voornemen bestaat uit het realiseren van een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van bedrijfsmatige opslag van energie en statische goederen, inclusief bedrijfswoning en het herbestemmen van de overige twee bestaande bedrijfswoningen tot burgerwoningen.

Met een herbestemming naar een woon-werkfunctie wordt her(gebruik) van een intensieve veehouderij onmogelijk gemaakt en wordt een aanzienlijke milieuwinst gerealiseerd voor de direct omwonenden. De woon-werklocatie wordt passend geacht in het gemengd functiegebruik van de historische bebouwingsconcentratie aan de Broekstraat. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich immers reeds diverse woonlocaties en een horecalocatie. Op iets verdere afstand liggen richting het westen de woonwijk Brandevoort en richting het oosten het dierenpark 'Dierenrijk Europa', als onderdeel van het recreatiegebied 'Gulbergen'.

3.2.1 Bedrijfslocatie Broekstraat 79

Het voornemen bestaat uit de ontwikkeling van de locatie Broekstraat 79 tot niet-agrarische bedrijfslocatie, als onderdeel van de toekomstige woon-werklocatie 'Heiderschoor 2, Broekstraat 79 en Broekstraat 83'. Binnen deze woon-werklocatie is de initiatiefnemer voornemens niet-agrarische bedrijfsactiviteiten te gaan verrichten, passend bij een gemengde woon-werkomgeving in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied.

De voormalige agrarische bebouwing is reeds gesloopt. Een gedeelte van de materialen is nog aanwezig voor het bouwen van nieuwe bedrijfsbebouwing. In totaal wordt 1.500 m² nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht ten behoeve van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten. Op de nieuwe bedrijfsbebouwing zullen indien mogelijk zonnepanelen worden geplaatst. Onderstaand worden de voorgenomen bedrijfsactiviteiten omschreven.

Energieopslag: Op de locatie Broekstraat 79 wordt beoogd energieopslag te realiseren in de vorm van zeezoutbatterijen. De energieopslag vindt plaats ten behoeve van het naastgelegen zonnepark en heeft daarmee een rechtstreekse binding met de lokale energieproductie in het buitengebied. De omliggende agrarische gronden worden bedrijfsmatig geëxploiteerd:

Door de gronden in te zetten voor de duurzame energieproductie wordt een ander verdienmodel gecreëerd en wordt een bijdrage geleverd aan doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, natuur en landschap. Het zonnepark zal een totale energieopbrengst kennen van circa 16.500 MWh/jaar, genoeg voor ruim 4.000 huishoudens (Uit: Ruimtelijke onderbouwing ARCADIS, 4 december 2020).

De energieopslag ten behoeve van het zonnepark zal een oppervlakte beslaan van ca. 1.000 m². Studies geven momenteel aan dat dit een richtlijn is om een goede businesscase voor energieopslag mogelijk te maken. De opslag zal plaatsvinden in (zeezout)batterijen die geen schadelijke effecten op milieu en omgeving veroorzaken.

Door de locatie Broekstraat 79 in te zetten voor energieopslag, wordt de locatie een schakel in het energielandschap dat ontstaat. Door een combinatie van de volgende onderdelen wordt een bedrijfsconcept gerealiseerd als onderdeel van het energielandschap:

- **Zelfvoorziening:** Door de lokaal opgewekte zonne-energie zoveel mogelijk lokaal te verbruiken en lokaal op te slaan, wordt het net minder belast op piekmomenten en kan de locatie als geheel (combinatie zonnepark en opslag) ook voorzien in energie op het moment dat de zon niet schijnt;
- **Energiehandel:** Elektriciteit wordt opgeslagen wanneer deze goedkoop is en weer verkocht op momenten waarop de prijs hoog is. Dit maakt de exploitatie van het zonnepark financieel rendabel, waardoor ook natuur- en landschapsbeheer kan worden bekostigd.

Energieopslag betreft een activiteit met een beperkte milieubelasting, waarbij daarnaast slechts zeer beperkt sprake is van indirecte hinder (geen of zeer beperkt verkeersbewegingen). Er zijn op dit moment voor energieopslag geen specifieke veiligheidsafstanden danwel overige beperkingen bekend in de huidige (en toekomstige) wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Dat neemt niet weg dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 5.6 Externe veiligheid).

Statische opslag: In de energieopslag vindt op dit moment een snelle transitie plaats. Omdat initiatiefnemer afhankelijk is van de innovatie die momenteel plaatsvindt omtrent de opslag van energie is het voor het bedrijfsrendement gewenst om enige flexibiliteit aan te brengen in de mogelijkheden in de bestemming van de bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing wordt in beginsel bestemd voor 1.000 m² opslag van energie, maar het voorliggend plan biedt ook de mogelijkheid om deze ruimte te gebruiken voor het opslaan van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, waaronder bijvoorbeeld auto's, campers, boten en caravans. Hierdoor kan de ruimte ook bedrijfseconomisch ingezet worden, wanneer vanuit de veranderende technologische ontwikkelingen in de energieopslag geen behoefte is om de bedrijfsbebouwing volledig te benutten.

Het gebruik van 1.000 m² bebouwing voor statische opslag komt overeen met de geldende mogelijkheden binnen het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. Er is slechts beperkt sprake van een verkeersaantrekkende werking, vanwege de geringe verplaatsing van de goederen.

Beheer- en onderhoud: Een gedeelte van de bedrijfsmatige activiteiten bestaat uit de opslag van materiaal en materieel voor onderhoud van de omliggende agrarische gronden en natuurgronden en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan technische installaties voor energieopslag. Hiervoor voorziet het plan in een werktuigenberging van ca. 500 m².

3.2.2 Twee burgerwoningen Heiderschoor 2 en Broekstraat 83

Aangezien de nieuwe bedrijfsfunctie een relatief kleinschalige, deels statische functie betreft, is er geen noodzaak noch behoefte aan het handhaven van drie bedrijfswoningen. De overige twee bestaande bedrijfswoningen (Heiderschoor 2 en Broekstraat 83) zullen daarom worden herbestemd tot burgerwoning. Het bestaande bijgebouw op Heiderschoor 2 blijft gehandhaafd.

Op de locatie Broekstraat 83 wordt een bestaand bijgebouw deels verplaatst; dit gebouw heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van ca. 25 m². Daarnaast wordt een nieuwe carport met garage (75 m²) opgericht. Daarnaast voorziet het plan in een extra bijgebouw met een totale oppervlakte van 500 m² ten behoeve van de

opslag van eigen materiaal en materieel. De ruimtebehoefte bestaat uit stalling van tractor met aanhanger (75 m²), opslag materiaal voor hobbymatig gebruik (125 m²), werkplaats voor hobbymatig gebruik (100 m²) en een dierenverblijf voor het hobbymatig houden van dieren (200 m²). Op de nieuwe bebouwing zullen indien mogelijk zonnepanelen worden geplaatst. Het gebouw wordt bestemd als bijgebouw bij de woning en heeft daarmee een rechtstreekse relatie met de woning en bewoner van Broekstraat 83. Alle bebouwing wordt binnen de bestaande landschappelijke inpassing gerealiseerd.

In het voorliggend bestemmingsplan is geborgd dat sprake is van voldoende mate van functiescheiding tussen de bedrijfsfunctie en de twee burgerwoningen. Dit is beschreven in paragraaf 5.1 Bedrijven en milieuzonering en de overige milieuparagrafen. Negatieve effecten op het woon- en leefklimaat van de woningen worden voorkomen.

3.2.3 Agrarische gronden

Het meest noordelijke gedeelte van de voormalige varkenshouderijlocatie (noordoosthoek, langs de Vaarleseweg) maakt in de huidige situatie nog onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak en werden door het varkensbedrijf met name benut voor buitenopslag. In de toekomstige situatie is op deze gronden (ca. 2.500 m²) geen bebouwing en/of overige voorziening gepland. Deze gronden zullen op basis van de eerder afgegeven omgevingsvergunning worden benut voor de aanleg van het naastgelegen zonnepark en krijgen daarom in overeenstemming met de omliggende gronden een agrarische bestemming.

Daarnaast zijn in het geldend bestemmingsplan ook de gronden rondom de varkenshouderijlocatie bestemd als agrarisch bouwvlak. Deze gronden zijn in 2010 per abuis bestemd met bouwmogelijkheden. Het gaat om circa 17 ha agrarische grond, waarvoor nooit is beoogd om deze gronden daadwerkelijk in te zetten voor het realiseren van gebouwen voor een agrarisch bedrijf. Alle gronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer, waarvoor geldt dat deze fout destijds is gemaakt, zijn opgenomen in het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan. Deze gronden krijgen conform het bestaand, feitelijk gebruik een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

3.2.4 Totaalontwikkeling

Concreet bestaat de woon-werklocatie in de nieuwe situatie uit:

- een niet-agrarische bedrijfslocatie op het adres Broekstraat 79, bestaande uit:
 1. nieuwe bedrijfsbebouwing met een oppervlak van 1.500 m² voor:
 - a. de opslag van lokaal opgewekte energie in zeezoutbatterijen met een bedrijfsvloeroppervlak van 1.000 m² en de mogelijkheid om deze oppervlakte eveneens in te zetten voor statische opslag;
 - b. de opslag van materiaal en materieel voor beheer en onderhoud met een bedrijfsvloeroppervlak van 500 m²;
 2. een bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning (langgevelboerderij) met een bestaand bijgebouw van 200 m²;
- een woonlocatie op het adres Broekstraat 83, bestaande uit:
 1. een bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning (langgevelboerderij) met verplaatsing van een gedeelte van een bestaand bijgebouw van ca. 25 m² en oprichting van een nieuw bijgebouw van circa 75 m²;
 2. een nieuw bijgebouw voor privéopslag, privéwerkplaats en het hobbymatig houden van dieren van circa 500 m²;
- een woonlocatie op het adres Heiderschoor 2, bestaande uit:
 1. de bestaande voormalige bedrijfswoning met bestaand bijgebouw;
- landschappelijke inpassing van de gehele locatie;
- regulier agrarisch grondgebruik voor de noordoosthoek van het varkenshouderijbedrijf van ca. 2.500 m², ingezet ten behoeve van het aangrenzende zonnepark;
- het corrigeren van het geldende bestemmingsplan voor alle aangrenzende gronden die in 2010 per abuis de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak' hebben gekregen; de gronden krijgen met het voorliggend

bestemmingsplan een passende bestemming conform het feitelijk gebruik.

Initiatiefnemer realiseert en exploiteert op de agrarische gronden (ca. 18 ha) een natuurlijk en landschappelijk ingericht zonnepark, waarbij ook de lokale omgeving de mogelijkheid krijgt om te participeren. Hiervoor is reeds een afzonderlijke procedure doorlopen. Het zonnepark maakt geen onderdeel uit van het voorliggend bestemmingsplan en is tijdelijk vergund in afwijking van het bestemmingsplan. Het feit dat de bestemming op het grootste gedeelte van deze percelen wordt gewijzigd heeft geen invloed op de werking van de tijdelijke omgevingsvergunning.

3.3 Ruimtelijke kwaliteit en landschap

3.3.1 Kwaliteitsverbetering

Zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau wordt ruimte geboden aan ontwikkeling met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteit. Vanuit dit beleidsoogpunt in de voorliggende locatieontwikkeling wordt gestreefd naar landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap verwoord. Per ontwikkeling dient te worden bepaald wat de kwaliteitsbijdrage is.

De ontwikkeling van een locatie in het buitengebied dient uiteindelijk te leiden tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit. Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn divers en kunnen zowel gericht zijn op een afname van het bebouwingsoppervlak, landschappelijke en natuurlijke maatregelen ter inpassing, vergroening, versterking van natuurlijke netwerken en/of slopen van bebouwing.

Om aan te tonen dat het plan voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op bestemmingsplanniveau een verschilberekening gemaakt tussen de huidige en de toekomstige bestemmingswaarde. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen nota kostenverhaal om de (fictieve) waarde van bestemmingen te bepalen. Om toch een waardebepaling te kunnen doen van de huidige en toekomstige bestemmingswaarde is aangesloten bij de normbedragen en rekensystematiek van de gemeente Deurne. Aangezien het plan feitelijk de herbestemming betreft van een agrarisch bouwvlak van ruim 19 ha, is sprake van een aanzienlijke fictieve waardevermindering.

Kolom1	Bestemming	Oppervlakte (m2)	Waarde (per m2)	Totaal
Huidige waarde	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	190.728	€ 15,00	€ 2.860.920,00
	Agrarisch bedrijf (bedrijfswoning, 3x)	3.000	€ 80,00	€ 240.000,00
Totaal huidige waarde		193.728		€ 3.100.920,00
Nieuwe waarde	Bedrijf (bedrijfswoning)	400	€ 80,00	€ 32.000,00
	Bedrijf (bebouwd)	1.500	€ 125,00	€ 187.500,00
	Bedrijf (onbebouwd)	8.446	€ 50,00	€ 422.300,00
	Wonen tot 1000 m2	2.000	€ 150,00	€ 300.000,00
	Wonen 1000-2000 m2	2.000	€ 40,00	€ 80.000,00
	Wonen vanaf 2000 m2	4.634	€ 10,00	€ 46.340,00
	Groen (aanduiding)	3.252	€ 1,00	€ 3.252,00
	Agrarisch (onbebouwd)	171.496	€ 7,50	€ 1.286.220,00
Totaal nieuwe waarde		193.728		€ 2.357.612,00
Toename waarde				€ -743.308,00
Kwaliteitsbijdrage (20%)				€ -148.661,60

Kwaliteitsberekening op bestemmingsplanniveau

Los van de kwantitatieve waardebepaling en de juridische toets aan bepalingen van kwaliteitsverbetering in de Interim omgevingsverordening op bestemmingsplanniveau, is het van belang dat de ontwikkeling zorg draagt voor het landschap en voorziet in ruimtelijke kwaliteit. De regeling kwaliteitsverbetering van het

landschap heeft als doel om te voorzien in landschappelijke kwaliteit bij elke ruimtelijke ontwikkeling.

Er wordt in het voorliggend plan op een diverse manieren voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- Aangezien sprake is van de beëindiging van een intensieve veehouderij, wordt een aanzienlijke ruimtelijke meerwaarde bereikt op het gebied van geur en stikstof.
- De locatie is in de huidige situatie reeds voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting, waarmee de instandhouding wordt geborgd richting de toekomst. De landschappelijke inpassing wordt op een aantal plaatsen aangevuld. Aangezien de landschappelijke inpassing van de veehouderijlocatie momenteel al nagenoeg volwaardig is, biedt de veehouderijlocatie weinig mogelijkheden voor aanvullende kwaliteitsverbetering. De landschappelijke inpassing van de veehouderijlocatie is nader toegelicht in de navolgende paragraaf (zie paragraaf 3.3.2).
- Het feitelijk bebouwingsoppervlak voor bedrijfsgebouwen neemt aanzienlijk af. Het bestemmingsplan biedt in de huidige situatie mogelijkheden om de volledige veehouderijlocatie te bebouwen met (agrarische) bedrijfsgebouwen. Het agrarisch bouwvlak voor de intensieve veehouderij bedraagt een oppervlakte van 24.366 m². In de toekomstige situatie wordt de mogelijkheid geboden voor het oprichten van een bedrijfsgebouw van 1.500 m².
- Voor de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw van 1.500 m² bij Broekstraat 79 en het bijgebouw van 500 m² bij de woning Broekstraat 83 worden fondsbijdragen gedaan in het gemeentelijk fonds voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Geldrop-Mierlo zet deze bijdrage in voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit elders in de gemeente. Initiatiefnemer heeft met de gemeente Geldrop-Mierlo een anterieure overeenkomst afgesloten voor het leveren van deze bijdrage.
- De ontwikkeling van het zonnepark op de omliggende gronden (tijdelijk vergund op basis van en omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan) wordt de komende periode gerealiseerd en gaat gepaard met landschappelijke inpassing, en landschaps- en natuurontwikkeling, waardoor sprake is van een kwaliteitsverbetering op de gronden binnen het plangebied.

3.3.2 Landschappelijke inpassing van de veehouderijlocatie

Het voornemen voorziet in een duurzame oplossing voor hergebruik van de locatie en gaat gepaard met een landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het landschapsplan is weergegeven op de navolgende afbeelding en is toegevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting.

De planlocatie wordt momenteel, met uitzondering van de straatzijde, al door middel van een groenstrook met (eiken) bomen en struweel grotendeels afgeschermd van de omgeving. Het voorliggend plan omvat met name het vastleggen van de bestaande landschappelijke situatie. Daarnaast vindt waar mogelijk een aanvulling plaats.

Aan de straatzijde worden de voortuinen van de locatie, waar mogelijk, afgescheiden van de openbare ruimte door middel van een beuken- of laurierhaag en een treurwilg. Aanvullend voorziet het voornemen in versterking van de bestaande groenstrook door onder meer aanplant van extra eiken. De nieuwe bedrijfsbebouwing zal met de aanplant van een nieuwe beukenhaag ook landschappelijk worden ingepast. Tussen de drie afzonderlijke deellocaties zal een nieuwe struweelzone worden aangeplant. De watergang die eerder is gedempt, wordt opgegraven. Verder worden er ook nieuwe fruitbomen toegevoegd.

In het landschapsplan is geen grote, bedrijfsmatige ontsluiting naar het achterliggende zonnepark opgenomen. Het zonnepark wordt voor onderhoud en beheer ontsloten via een eigen ontsluiting op de Heiderschoor. Het realiseren van een kleinere, ondergeschikte ontsluiting om de achterliggende gronden te bereiken vanaf de bedrijfslocatie Broekstraat 79 is wel mogelijk. De bestaande bomensingel (onderdeel A) wordt in stand gehouden; het onderhoud van deze singel bestaat uit normaal onderhoud.

De landschappelijke inpassing wordt ten behoeve van de duurzame instandhouding vastgelegd in het bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan voor de gehele locatie

3.4 Afwijking van het geldend bestemmingsplan

Ter plekke van de geldende bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak' zijn de gronden bestemd voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij met bijbehorende bedrijfswoningen. De beoogde burgerbewoning en voorgenomen bedrijfsactiviteiten passen niet binnen de geldende bestemming.

Om het agrarisch bedrijf definitief planologisch te beëindigen en de voorgenomen woon-werklocatie te kunnen realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is door het rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Verduurzaming is het meest urgent in de meest milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermings-gebieden, bij gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht op bewoond gebied zijn gesitueerd.

In gebieden waar de druk vanuit de landbouw op de omgeving (onder andere natuur en stedelijk gebied) te hoog is, wordt deze druk door gerichte inzet verminderd. Op regionaal niveau is hierbij een regierol weggelegd voor de provincies. In het regeerakkoord zijn maatregelen aangekondigd om gezondheids- en leefomgevingsrisico's in gebieden met zeer hoge veedichtheid te verminderen. Dat sluit aan bij de inzet op een transitie naar een verduurzaming van de veehouderij en de LNV-visie op de kringlooplandbouw. Met sectorpartijen en decentrale overheden is een gecombineerde aanpak langs twee sporen overeengekomen, namelijk een saneringsspoor en een verduurzamingsspoor. Daartoe wordt momenteel (onder andere) invulling gegeven aan de uitvoering van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Deze saneringsregeling beoogt geuroverlast te verminderen door (locaties van) varkenshouderijen definitief te beëindigen, en varkensrechten te schrappen, waardoor onder andere ook milieudruk vermindert.

In de NOVI is veel aandacht voor een vitale landbouw, met gezonde ondernemingen die een goed economisch perspectief hebben en werken in en aan een gezonde omgeving. De 'gebiedsgerichte aanpak leegstand' in Asten draagt bij aan de transformatie van het buitengebied, waarbij een stap wordt gezet in de richting van een vitalere landbouwsector. Het project richt zich op de onaanvaardbare overlast van veehouderijen op omwonenden in het kader van geur en fijnstof en de groeiende leegstand van veehouderijlocaties. Daarbij wordt gewerkt aan een gezonde leefomgeving, waarbij veehouderijen en woonfuncties zich in ruimtelijke zin tot elkaar verhouden en gezamenlijk bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van slimme combinaties wordt de aanpak ook financieel haalbaar.

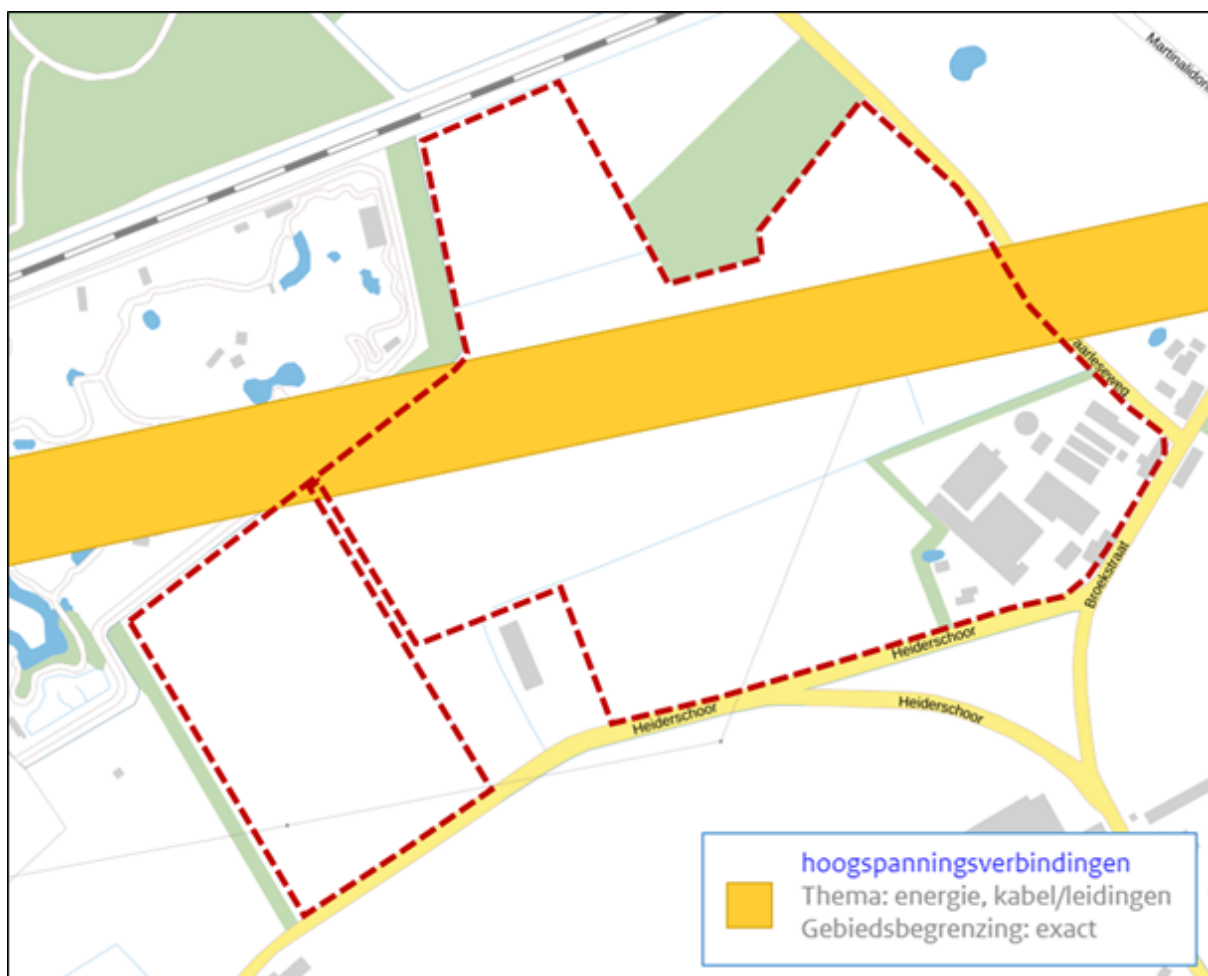
Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggend plan passend is binnen de gestelde ambities van de Nationale Omgevingsvisie. Het planvoornemen draagt bij aan de door het Rijk gestelde doelstellingen voor het landelijk gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het plangebied is één nationaal belang aangewezen door het Rijk. De hoogspanningsverbinding aan de noordzijde van het plangebied is onderdeel van een nationale elektriciteitsnetwerk en ligt over het plangebied. Op de onderstaande afbeelding is het kaartbeeld van het Barro weergegeven, waarop de hoogspanningsverbinding is aangeduid.



Uitsnede van het kaartbeeld bij Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) met ligging van het plangebied

De hoogspanningsverbinding is vastgelegd in artikel 2.8.6 en 2.8.7 van het Barro. Op basis van artikel 2.8.7 moet het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de gronden, die in het Barro zijn aangewezen voor een hoogspanningsverbinding, regels omvatten over het tracé van de hoogspanningsverbinding en het gebruik als hoogspanningsverbinding. Daartoe is in het voorliggend bestemmingsplan de geldende dubbelbestemming overgenomen. Voor de hoogspanningsverbinding die in het Barro is opgenomen is de dubbelbestemming

'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1' opgenomen. Hiervoor geldt een maximale hoogte van 60 m. De andere hoogspanningsverbinding die binnen het plangebied ligt (zuidelijke aftakking), is niet opgenomen in het Barro en heeft geen planologische bescherming op Rijksniveau. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor het gebruik van de gronden voor de hoogspanningsverbinding (zie ook paragraaf 5.10 Kabels en leidingen).

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor voorliggend plan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Vooruitlopend en anticiperend op de in werking treding van de nationale Omgevingswet in 2022 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale Omgevingsverordening.

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie nabij een kernrandzone definitief beëindigd. De herontwikkeling tot een woon-werklocatie met kleinschalige opslagactiviteiten en twee afzonderlijke woonlocaties zorgt voor een nieuwe economische drager, die de locatie duurzaam in stand kan houden, terwijl sprake is van een aanzienlijke afname van het ruimtebeslag en de bebouwing alsmede negatieve effecten op de omgeving. Het voornemen wordt passend geacht in het voorgestane beleid.

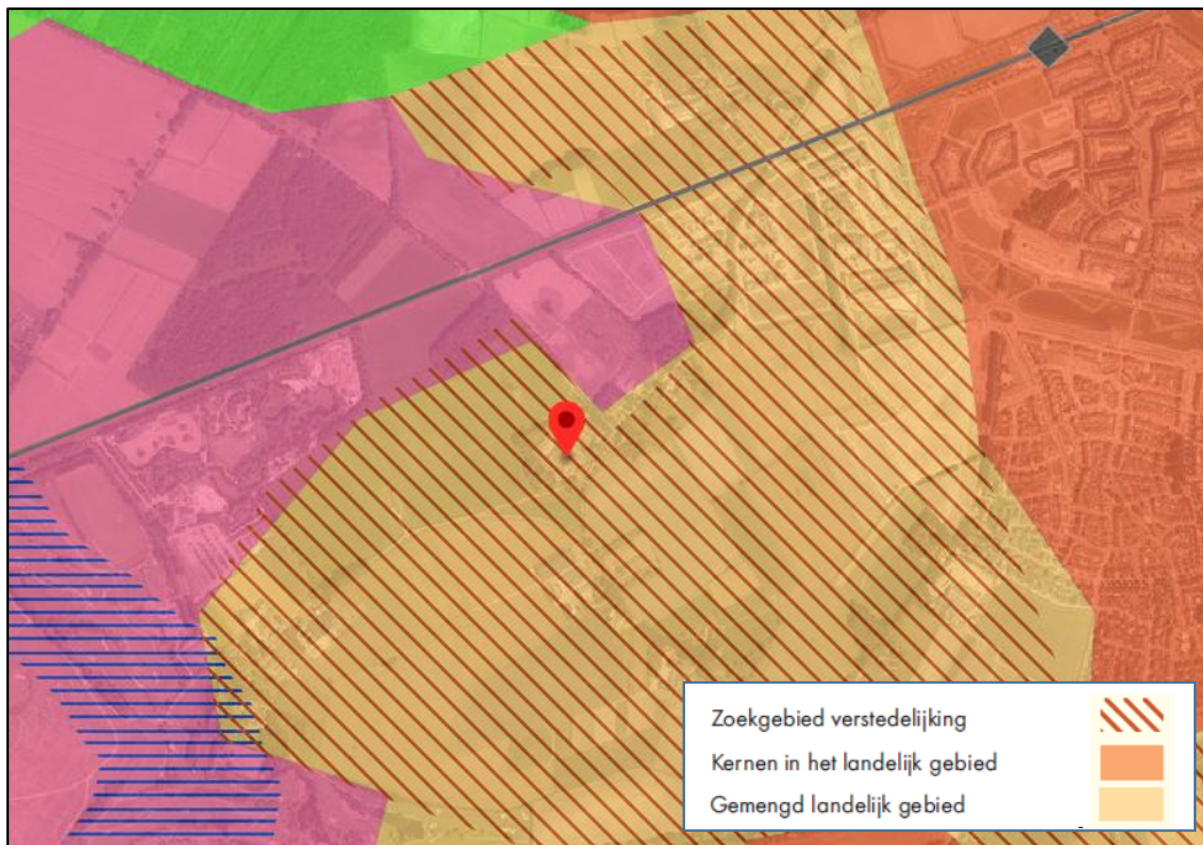
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiele herziening 2014

Per 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. Deze zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan.

In de structuurvisie is het landelijk gebied opgedeeld in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

Op onderstaande uitsnede van de 'Structurenkaart' is te zien dat het plangebied is voorzien van de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' en daarnaast is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied.



Uitsnede 'structurenkaart' met de planlocatie rood gemarkeerd

Zoekgebied voor verstedelijking: Dit betreft gronden waar nog geen grootschalige verstedelijking heeft plaatsgevonden, maar waar door de ligging in de directe nabijheid van het stedelijk gebied wel een optie is tot stedelijke ontwikkeling. In deze gebieden wordt extra aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied van toepassing.

Gemengd landelijk gebied: Binnen het gemengd landelijk gebied streeft de provincie naar een evenwicht tussen de verschillende functies die in het gebied aan de orde zijn. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het voornemen voorziet in een herontwikkeling van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Met het voornemen wordt een grootschalige intensieve veehouderijlocatie nabij een stedelijke kernrandzone definitief beëindigd, waarbij het ruimtebeslag en de bestaande bebouwing en verharding sterk afneemt en de landschappelijke inpassing van de locatie wordt versterkt. Met de nieuwe economische dragers kunnen de karakteristieke langgevelboerderijen duurzaam in stand worden gehouden. De nieuwe bedrijfsactiviteiten in de vorm van (statische) opslag leiden, evenals het gebruik van de voormalige bestaande bedrijfswoningen voor burgerbewoning, slechts tot minimale effecten voor de omgeving. Op basis van het voorgaande wordt het voornemen passend geacht in het voorgestane beleid.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Zo is de nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken opgenomen en wordt er vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Het plangebied maakt, conform de Interim Omgevingsverordening onderdeel uit van Gemengd landelijk gebied, zie de navolgende uitsnede. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'.



Uitsnede themakaart 'landelijk gebied' (links) en 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (rechts) met de planlocatie rood gemarkeerd

Verstedelijking afweegbaar: Dit betreft gebieden die in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging zijn aangeduid als gebieden waar - onder voorwaarden - verantwoorde stedelijke uitbreidings-mogelijkheden (kunnen) liggen als er vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is voor stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gemengd landelijk gebied: Het gemengd landelijk gebied betreft agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel of Natuurnetwerk Brabant). Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies

uitgeoefend.

Niet-agrarische functies

Conform artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Hiervoor gelden wel een aantal randvoorwaarden:

1. de voorgenomen vestiging c.q. uitbreiding dient te passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied;

Het plangebied is gelegen in een stedelijk uitloopegebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, mede vanwege de nabijheid van een grootschalige stedelijke uitbreiding, de bestaande menging van functies en de minder optimale agrarische structuur. Ter plaatse wordt een omvangrijke agrarische intensieve veehouderij bedrijfslocatie definitief beëindigd. Het hergebruik heeft betrekking op ontplooiing van kleinschalige opslagactiviteiten, met slechts een gering aantal verkeersbewegingen. De nieuwe bedrijfsactiviteiten in de vorm van (statische) opslag leiden eveneens niet tot overige negatieve effecten voor de omgeving. Twee bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijpanden kunnen met het voornemen duurzaam in stand gehouden blijven. Het totale ruimtebeslag zal met de herontwikkeling met minimaal 2.500 m² afnemen. Alle (voormalige) agrarische bebouwing wordt gesloopt (6.000 m² stallen, 1 mestilo, 12 voersilo's en erfverharding). De bestaande landschappelijke inpassing van de locatie wordt nader versterkt en aangevuld.

Met de voorgenomen herontwikkeling van een bestaand bouwperceel wordt invulling gegeven aan de multifunctionele gebruikruimte van het landelijk gebied, waar ruimte kan worden geboden aan kleinschalige ondernemingen in een groene setting ten behoeve van een breed georiënteerde plattelandseconomie. Daarnaast wordt met deze herinvulling gewaarborgd, dat de locatie niet wordt (her)gebruikt door een intensieve veehouderij. De herontwikkeling wordt ter plaatse dan ook wenselijk en acceptabel geacht.

2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing van het bouwperceel;

Om te voorkomen dat de vestiging impliciet leidt tot nieuwvestiging van een niet-agrarische functie is splitsing van een bestaand bouwperceel niet toegestaan. De voormalige agrarisch bedrijfslocatie wordt omgezet in een kleinschalig opslagbedrijf met één bedrijfswoning. De twee overige bestaande voormalige bedrijfswoningen zijn niet noodzakelijk voor de nieuwe bedrijfsvoering en zullen derhalve worden benut voor burgerbewoning.

3. er dient te worden verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Alle bestaande agrarische voorzieningen zijn reeds verwijderd in het kader van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Dit betreft alle agrarische opstallen (6.000 m²), 1 mestilo, 12 voersilo's en aanwezige erfverharding. Uitsluitend de drie bestaande bedrijfswoningen alsmede twee bestaande bijgebouwen blijven gehandhaafd.

4. de beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot een kantoorvoorziening met baliefunctie;

Er is gezien de aard van het opslagbedrijf geen sprake van een (zelfstandige) kantoorvoorziening met een baliefunctie.

5. de beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op een lawaaisport;

Lawaaisport betreft voorzieningen voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport. Hier is in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van.

6. de beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op mestbewerking;

Hier is in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van. Met de ontwikkeling worden de agrarische bedrijfsmatige activiteiten in zijn geheel beëindigd.

7. er dient te worden aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de ontwikkelingsrichting, waartoe regels worden gesteld over een passende omvang en publieksaantrekkende werking, toegestane gebruiksactiviteit en stalling in gebouwen;

De planlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant, de groenblauwe mantel of een ander provinciaal aangeduid waardevol gebied. Het plangebied is gelegen in een stedelijk uitloopegebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, mede vanwege de nabijheid van een stedelijke uitbreiding, de bestaande menging van functies en de minder optimale agrarische structuur. Met het voornemen wordt gewaarborgd dat de agrarische bedrijfslocatie niet kan worden benut voor voortzetting van agrarische activiteiten met bijbehorende uitstralingseffecten op de omgeving, wat ter plaatse niet wenselijk wordt geacht. De voorgenomen herontwikkeling, die betrekking heeft op burgerbewoning en bedrijfsmatige (statische) opslag, waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt (sloop bebouwing en verharding, alsmede versterking van de landschappelijke inpassing) en geen negatieve uitstralingseffecten op de omgeving zijn te verwachten, wordt hier ook voor de lange termijn passend geacht.

Op basis van artikel 3.68 zijn alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen toegestaan. In afwijking hiervan kan op basis van artikel 3.69 worden voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning als wordt verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast kan worden voorzien in vestiging of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de agrarische bedrijfslocatie omgezet in een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van opslag van statische goederen, inclusief bedrijfswoning. Voor deze voorgenomen bedrijfsactiviteit zijn geen meerdere bedrijfswoningen noodzakelijk. Om leegstand (en verloedering) te voorkomen wordt het gebruik van de twee overige voormalige bedrijfswoningen (waaronder een historische langgevelboerderij) voor burgerbewoning toegestaan door planologische afsplitsing van de twee overige voormalige bedrijfswoningen en herbestemming tot zelfstandige burgerwoning. Toevoeging van woningen is in de juridische regeling uitgesloten. In Hoofdstuk 5 wordt gemotiveerd, dat de afgesplitste burgerwoningen milieukundig geen hinder ondervinden van de voorgenomen bedrijfsmatige opslag activiteiten.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap: De provincie wil de omgevingskwaliteit van Noord-Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. In de Interim Omgevingsverordening zijn de principes van zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap verwoord. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient onder meer bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is het optimaal benutten van bestaande bebouwde omgeving, ten behoeve van behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de effecten van de ontwikkeling goed in beeld te worden gebracht en dient met een gebiedsgerichte invulling te worden gestreefd naar een gemeenschappelijke meerwaarde. Daarnaast geldt sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap om een goede omgevingskwaliteit te bereiken. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen, maar ook door sloop van overtollige bebouwing en/of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben betrekking op hergebruik en herontwikkeling van een bestaande omvangrijk intensieve veehouderijlocatie in een kernrandzone. Met het voornemen wordt het totale ruimtebeslag verkleind en wordt een aanzienlijke afname van bebouwing, voorzieningen en verharding gerealiseerd. De twee bestaande historische karakteristieke langgevelboerderijen worden met de voorgenomen herontwikkeling duurzaam behouden. Daarnaast wordt de reeds bestaande afschermende landschappelijke inpassing van de

bedrijfslocatie nader versterkt en aangevuld, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt versterkt.

Met de herontwikkeling wordt een grootschalige intensieve veehouderijlocatie definitief beëindigd in een historische bebouwingsconcentratie nabij een woonwijk en een gebied wat wordt gebruikt voor recreatie. De voorgenomen opslag-activiteiten tezamen met de woonfuncties leiden tot aanzienlijk minder uitstralingseffecten op de omgeving. Met de herontwikkeling wordt een nieuwe economische drager gecreëerd, waarmee een afname van het ruimtebeslag, bebouwing en milieu hinder kan worden gerealiseerd en de karakteristieke langgevelboerderijen duurzaam in stand kunnen worden gehouden.

Ecologische verbindingszone | Behoud en herstel van watersystemen: De noordwestelijke rand van het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als Ecologische verbindingszone (als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant) en als gebied voor Behoud en herstel van watersystemen. In artikel 3.25 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de voorwaarden opgenomen voor ecologische verbindingszones. Binnen de zone voor de ecologische verbindingszone dient een beperking te worden opgenomen voor het oprichten van bebouwing en andere oppervlakteverhardingen. In artikel 3.27 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden eisen gesteld aan bestemmingsplannen voor de gronden die zijn voorzien van "Behoud en herstel watersystemen".

In het voorliggend bestemmingsplan krijgt de noordwestelijke rand van het plangebied de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone'. Ter plekke van de aanduiding wordt in de regels voorzien in een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.25 en 3.27 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie: De locatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone danwel een aardkundig of cultuurhistorisch waardevol vlak. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden voor herbestemming van de locatie naar niet-agrarische bedrijvigheid en wonen binnen het landelijk gebied en de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden voor de ecologische verbindingszone en het behoud en herstel van watersystemen. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen past binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

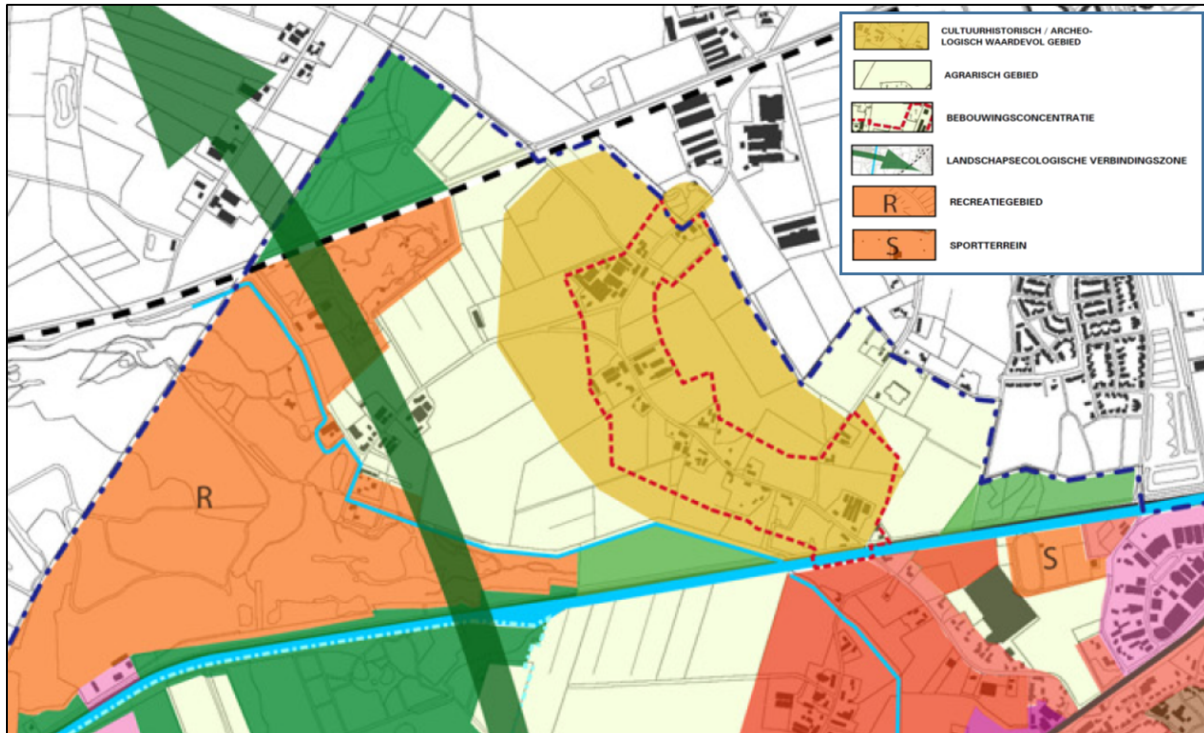
4.3.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. De structuurvisie is in 2015 is geactualiseerd. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven en hoe deze uitgevoerd zullen worden. De bijbehorende Nota Kostenverhaal bevat de kaders voor het verhaal van kosten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie beschreven zijn.

Op basis van analyse, beleidskader en visie op hoofdlijnen is een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) opgesteld. Dit DRS geeft richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen in het buitengebied betreffen vooral ingrepen ter verbetering van de kwaliteit van en de samenhang tussen de bestaande landschappelijke structuren en de natuurwaarden en vergroting van de recreatieve potenties. De planlocatie maakt in dit DRS in tegenstelling tot in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie en is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied, vanwege de situering in het historisch bebouwingslint-/cluster aan de Broekstraat, zie figuur navolgende bladzijde.

De Broekstraat betreft een historisch bebouwingscluster dat waarschijnlijk al voor 1500 is ontstaan. Het gehucht is gelegen op de waterscheiding van de Kleine Dommel en de Aa en wijkt daarom af van de typisch Brabantse gehuchten zoals bijvoorbeeld Luchen, waarvan de akkers aan de hoge zijde liggen en de weilanden aan de lage zijde, nabij de beek. Het zuidelijk gedeelte van de Broekstraat is aangewezen als beschermd

dorpsgezicht. Het gebied kenmerkt zich door oude bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen (overwegend uit de periode 1870-1910), die veelal dicht en evenwijdig aan de weg gepositioneerd zijn. Langs de wegen is sprake van laanbeplanting in de vorm van oude bomenlanen, heggen en een aantal bosschages. Vanaf de Broekstraat zijn zichtrelaties met het achterliggende open agrarische gebied.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuur beeld Structuurvisie Geldrop-Mierlo

Omliggende, aangrenzende gronden zijn aangeduid als agrarisch gebied. Binnen deze gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich verder te ontwikkelen, waarbij karakteristieke openheid dient te worden geborgd. Het gebied biedt ook ruimte voor inplaatsing van bestaande en nieuwe functies.

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een grootschalige intensieve veehouderijlocatie in een historisch bebouwingslint, nabij een kernrandzone definitief beëindigd. De herontwikkeling tot een woon-werklocatie met kleinschalige opslagactiviteiten en twee woonlocaties zorgt voor een nieuwe economische drager, waarbij de twee bestaande langgevelboerderijen duurzaam in stand kunnen worden gehouden, terwijl sprake is van een aanzienlijke afname van het totale ruimtebeslag en de bebouwing. Dit wordt passend geacht binnen het beoogde beleid.

4.3.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is als bijlage bij het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' opgenomen. Deze beleidsnotitie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelings- en toetsingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Leidraad is de daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing). In deze notitie is 'Het Broek' aangewezen als een bebouwingsconcentratie.

De planlocatie is in deze visie weliswaar niet aangeduid als onderdeel van de bebouwingsconcentratie, maar maakt hier gezien het historisch en huidig stedenbouwkundig beeld wel onderdeel van uit, zoals ook opgenomen in de DRS van de structuurvisie.

Het bebouwingslint aan de Broekstraat heeft hoofdzakelijk een woonfunctie en in mindere mate een agrarische functie. Er wordt hier gestreefd naar instandhouding en versterking van het historisch karakter.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan hier met name worden behaald door sloop van overtollige bebouwing. Door het bieden van extra functionele mogelijkheden kan worden bijgedragen aan het behoud van waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Bij functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijfslocaties gaat de voorkeur uit naar wonen en/of kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid.

Behoud van zichtrelaties vanuit het bebouwingscluster naar open gebieden is gewenst. Uitsluitend aan de noordoostrand van de bebouwingsconcentratie wordt aanplant van groen wenselijk geacht om de overgang naar het woongebied Brandevoort te verzachten.



Uitsnede visiekaart het Broek, stermarkering markeert de herontwikkellocatie

Een agrarische bedrijfslocatie met bijbehorende negatieve uitstralingseffecten in een historisch bebouwingslint nabij een kernrandzone en recreatiegebied wordt herontwikkeld tot een kleinschalige woon-werklocatie. Het voornemen leidt tot een kwaliteitsverbetering door sloop van een aanzienlijke hoeveelheid overtollige bebouwingsbebouwing en voorzieningen en versterking van de bestaande afschermende groenstrook, die dient als zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daarnaast worden twee bestaande karakteristieke langgevelboerderijen in stand gehouden. Dit wordt ter plaatse passend geacht binnen het beoogde beleid.

4.3.3 Ontwerp-Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

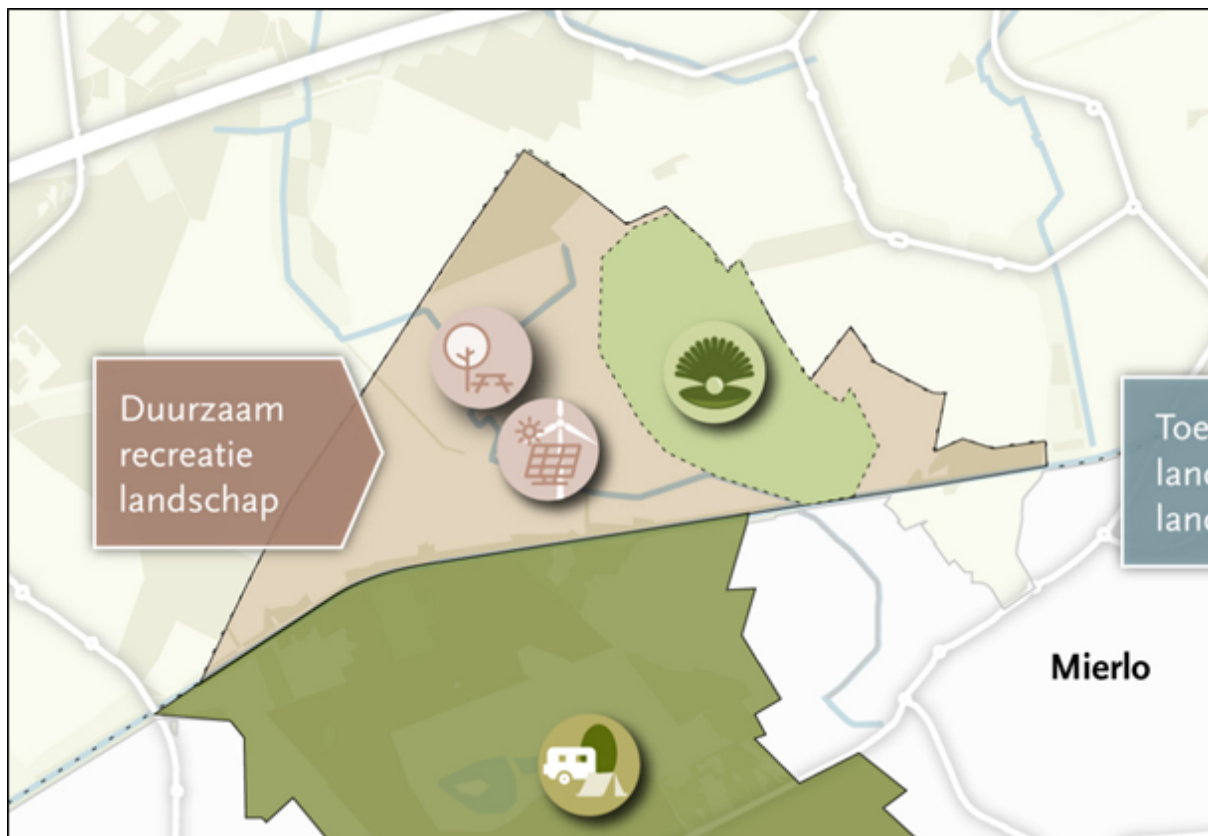
De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in juni 2022 de ontwerp Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo gepubliceerd. Hierin geeft de gemeente haar doelen voor de lange termijn weer en geeft de gemeente aan hoe zij wil dat het landschap er in 2040 uitziet.

Een sterke economische basis van het platteland is nodig voor de leefbaarheid, de werkgelegenheid en als verdienmodel achter het in standhouden van de kwaliteit in het landelijk gebied. Voldoende economische kansen zorgen voor meer financiële draagkracht voor het landschap en voorkomen verloedering en ongewenste (illegale) activiteiten in vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing.

De gemeentelijke ambities voor de toekomst van het buitengebied zijn:

- Een vitaal en levendig buitengebied
- Een hoge kwaliteit van natuur en landschap
- Energieneutraal in 2050

Om een deel van de energiebehoefte in het buitengebied op te wekken wil de gemeente ruimte bieden aan zonnenvelden die goed in het landschap ingepast worden. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de belangrijkste ambities van het buitengebied. De planlocatie ligt binnen het duurzaam recreatielandschap. Voor het buurtschap 't Broek wordt onder andere nadruk gelegd op de cultuurhistorische waarden van de erfinrichting, bebouwing en verkaveling.



Uitsnede kaart 'Multifunctioneel buitengebied'

Het initiatief tot het beëindigen van de varkenshouderij tot een locatie voor de opslag van duurzame energie draagt, zeker in combinatie met de naastgelegen zonneweide, bij aan de ontwikkeling van het duurzaam recreatielandschap. Met het voornemen worden twee cultuurhistorische langgevelboerderijen behouden en

wordt de oorspronkelijke kavelindeling teruggebracht. Het bedrijf draagt als economische drager bij aan de vitaliteit van het buitengebied.

Het voornemen past binnen de ontwerp Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo. Daarmee kan worden gesteld dat het initiatief ook past binnen het toekomstig, nog vast te stellen, ruimtelijk beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in beginsel als maatgevend beschouwd'.

Het planvoornemen bestaat uit de herbestemming van een (voormalige) veehouderijlocatie naar een bedrijfslocatie voor (statische) opslag en twee burgerwoningen. In deze paragraaf zijn de functies en activiteiten in de omgeving beoordeeld, om aan te tonen dat de omliggende functies niet worden gehinderd en geen hinder wordt ondervonden vanuit de omgeving. In het kader van het voorliggende plan is daarnaast de functietoedeling binnen het plangebied van belang.

5.1.1 Hindergevoelige functies binnen het plangebied

Het planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van nieuwe hindergevoelige functies. Wel worden twee van de drie bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning. Om voor deze woningen in beeld te brengen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat, zijn de omliggende hinderveroorzakende functies in de omgeving beoordeeld.

Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Toetsing van mogelijke hinder die het planvoornemen veroorzaakt op hindergevoelige functies in de omgeving is daarom niet noodzakelijk. Wel dient ter plekke van de te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven. De volgende bedrijven liggen in de nabijheid van de woningen die een nieuwe bestemming krijgen:

Adres	Functie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Afstand tot de herontwikkellocatie (m)
Broekstraat 87	Restaurant	1	10 m	8 m
Heiderschoor 2A	Varkenshouderij	4.1	200 m	230 m
Broekstraat 75	Melkveehouderij	3.2	100 m	115 m
Broekstraat 58	Varkenshouderij	4.1	200 m	135 m
Broekstraat 67	Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	30 m	360 m
Broekstraat 50	Melkveehouderij	3.2	100 m	380 m
Baroniehei 1	Dierentuin	3.2	100 m	290 m
Heiderschoor 9	Dierenpension	3.2	100 m	475 m

Tabel richtafstanden

Het plangebied ligt binnen de richtafstand van het restaurant op Broekstraat 87 en de varkenshouderij Broekstraat 58. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van alle overige bedrijven.

Met betrekking tot het restaurant op Broekstraat 87 geldt dat sprake dient te zijn van voldoende functiescheiding tussen de woning Broekstraat 83 en het restaurant. De afstand tussen de restaurantslocatie en het plangebied bedraagt 7 m en is kleiner dan de richtafstand van 10 m. De afstand tussen het restaurant

en de gevel van de bestaande woning Broekstraat 83 bedraagt echter meer dan 10 m. Er vindt met het plan geen verandering plaats in de afstand tussen het restaurant en de woning Broekstraat 83. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van het restaurant wordt niet belemmerd.

Voor de varkenshouderij op Broekstraat 58 geldt een richtafstand van 200 m in het kader van geur. De varkenshouderij heeft zijn bedrijfsactiviteiten echter inmiddels beëindigd. Omdat de locatie planologisch nog steeds is bestemd als intensieve veehouderij, is in paragraaf 5.3 Geur het aspect geur nader gemotiveerd. Er is in het kader van geur sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de drie bestaande woningen binnen het plangebied. De varkenshouderij Broekstraat 58 wordt niet in haar bedrijfsvoering belemmerd en de ligging van het bedrijf vormt eveneens geen belemmering voor het planvoornemen.

Voor de hindergevoelige functies binnen het plangebied, de drie bestaande woningen, zijn niet alleen de functies buiten het plan beoordeeld, maar is ook gekeken naar de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied. De bedrijfswoning Broekstraat 79 is in beginsel niet gevoelig voor de bedrijfsactiviteiten van het eigen bedrijf. Broekstraat 83 en Heiderschoor 2 worden bestemd als burgerwoning en zijn in de nieuwe situatie wel gevoelig voor de bedrijfsactiviteiten. De afstand tussen de twee woonlocaties en de bedrijfslocatie bedraagt in beginsel 0 m. In paragraaf 5.1.2 is nadere toelichting gegeven over de hinderveroorzakende activiteiten binnen het plangebied.

5.1.2 Hinderveroorzakende activiteiten binnen het plangebied

Voor de locatie Broekstraat 79 wordt de bestemming 'Bedrijf' toegewezen, waarbinnen bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. De bedrijfslocatie ligt direct tegen de woonlocaties Heiderschoor 2 en Broekstraat 83. Bij het toekennen van gebruiksmogelijkheden en bedrijfsactiviteiten moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van deze twee burgerwoningen. De bedrijfsactiviteiten zijn daarom beperkt tot opslagactiviteiten en kleinschalige activiteiten in de vorm van een aan-huis-verbonden-beroep. In artikel 4.1.2 is de functioneel-ruimtelijke invulling van de bedrijfslocatie vastgelegd. De invulling van de bedrijfslocatie bestaat uit statische binnenopslag, voorzieningen voor het opslaan van hernieuwbare energie en overige stalling en opslag ten behoeve van het beheer van agrarische gronden en het aan-huis-verbonden-bedrijf. De invulling heeft slechts in beperkte mate effecten op de omgeving. De opslag van hernieuwbare energie vindt plaats in zeezoutbatterijen. In tegenstelling tot lithiumbatterijen bestaat bij zeezoutbatterijen geen explosiegevaar en is geen sprake van stralingseffecten. Zeezoutbatterijen zijn veilig en kennen geen richtafstand voor gevaar. In artikel 4.4.3 van de regels wordt de opslag van hernieuwbare energie beperkt tot de opslag in zeezoutbatterijen. Daarmee wordt juridisch geborgd dat geen vormen van energieopslag met externe (veiligheids)effecten worden gerealiseerd.

Doordat ten behoeve van de landschappelijke inpasing een aanduiding 'groen' wordt opgenomen op de verbeelding, wordt tevens enige (beperkte) afstand geborgd tussen de woonfunctie en de bedrijfsactiviteiten.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van voldoende functiescheiding en een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woningen Broekstraat 83 en Heiderschoor 2. Daarmee kan eveneens worden geconcludeerd dat geen sprake is van milieuhinder voor de omliggende locaties, waaronder Broekstraat 62, 75 en 87.

5.1.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot beperkingen voor omliggende functies. Ook vormen omliggende functies geen belemmering voor het plan. Binnen de woon-werklocatie 'Heiderschoor 2, Broestraat 79-83' is tevens sprake van voldoende functiescheiding. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Er is sprake van drie bestaande bedrijfswoningen, die in dit plan een nieuwe bestemming krijgen. Het gaat om bestaande geluidgevoelige objecten. Het plan voorziet niet in het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig object. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van geluid van omliggende bedrijven. Voor de vestiging van het bedrijf op Broekstraat 79 geldt dat sprake is van bedrijfsactiviteiten met beperkte effecten op de omgeving. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

5.3.1 Verbetering woon- en leefklimaat in de bebouwingsconcentratie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van beëindiging van de intensieve veehouderij Broekstraat 79-83. Hierbij wordt het bedrijf omgeschakeld naar een niet-veehouderijbedrijf en twee burgerwoningen. Bij de intensieve varkenshouderij, die inmiddels haar bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd, was sprake van een geuremissie op de omgeving die gepaard ging met mogelijke geuroverlast.

Op de locatie is sprake van een varkenshouderij, waarvoor tot 30 april 2021 een vergunning gold voor onder andere het houden van 3.884 varkens (biggen, zeugen, dekberen, vleesvarkens). De milieutoestemming is voor het houden van varkens is op 30 april 2021 ingetrokken in verband met de deelname van het bedrijf aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. De geuremissie op de planlocatie bedroeg vóór de intrekking 40.833,50 ou/s (beschikkingsdatum 1 november 2012).

Op basis van de berekende geuremissie was sprake van een voor geur overbelaste situatie in de bebouwingsconcentratie langs de Broekstraat, met name voor de woningen Broekstraat 62 en 87. Om deze overbelaste situatie weg te nemen heeft het Rijk een beschikking afgegeven voor de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). De bijbehorende herbestemming maakt een hervestiging van een varkenshouderij planologisch onmogelijk. Met het definitief beëindigen van de varkenshouderij is sprake van een aanzienlijke verbetering van een woon- en leefklimaat voor de omliggende (burger)woningen. Daarnaast is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de gronden in de gemeente Helmond, waarop momenteel woningbouwontwikkelingen voor de uitbreiding van Brandevoort plaatsvinden.

5.3.2 Ontwikkelingsmogelijkheden naast gelegen bedrijven

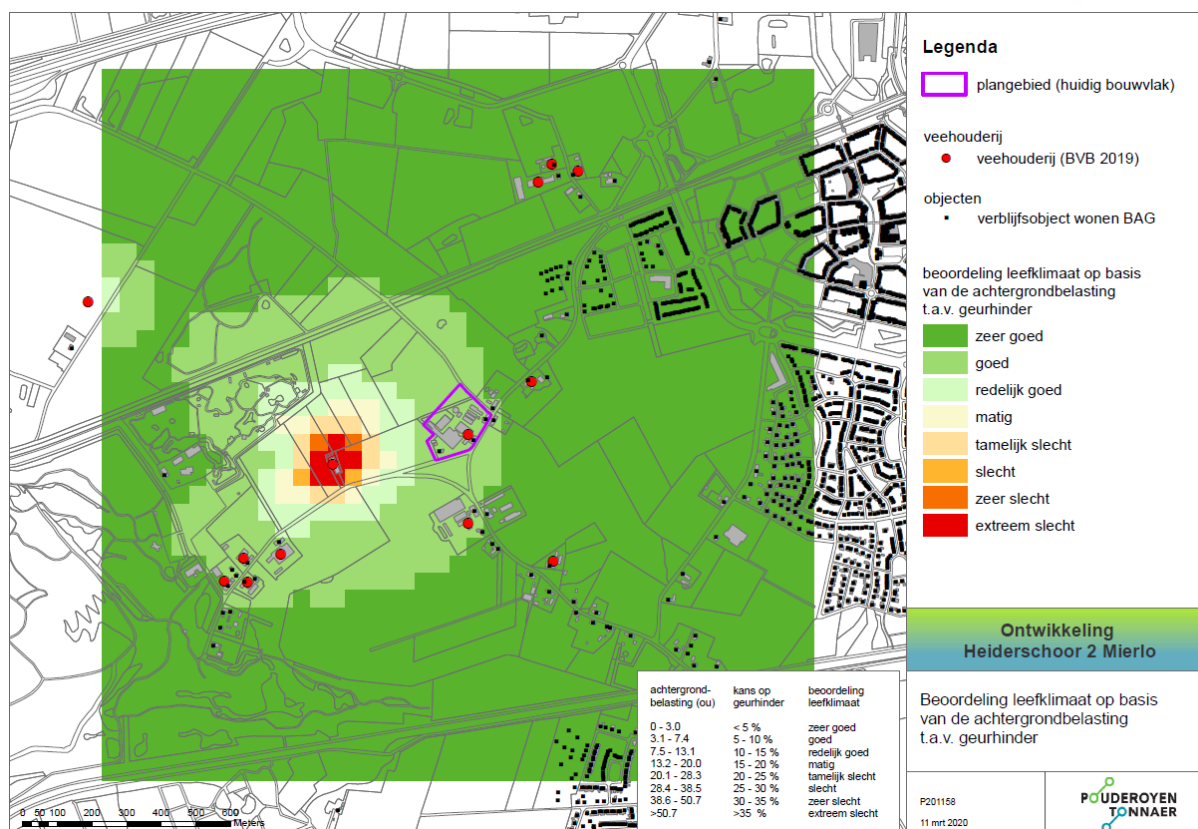
De veehouderij Broekstraat 79-83 is in de directe omgeving één van de laatste agrarische bedrijven voor het houden van dieren. In de directe omgeving beschikt alleen het bedrijf Heiderschoor 2A over een milieuvergunning voor het houden van dieren met een geuremissiefactor. Daarnaast is het bedrijf Broekstraat 58 planologisch bestemd als intensieve veehouderij.

Op de planlocatie zijn de bestaande bedrijfswoningen Heiderschoor 2, Broekstraat 79 en Broekstraat 83 aanwezig. Alle drie de woningen zijn buiten de bebouwde kom gelegen geurgevoelige objecten, die na 19 maart 2000 deel hebben uitgemaakt van een veehouderij. Ook na herbestemming betreft het geurgevoelige objecten die na 19 maart 2000 deel hebben uitgemaakt van een veehouderij. Op basis van artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij kan een vaste afstand worden gehanteerd van 50 meter (vaste afstand in het buitengebied). Een berekening van de voorgrondbelasting, bedoeld om eventuele aantasting van rechten van omliggende veehouderijen inzichtelijk te maken, kan daarom achterwege blijven. De afstand tussen het plangebied en de veehouderij Broekstraat 58 bedraagt 135 m. De afstand tussen het plangebied en de veehouderij Heiderschoor 2A bedraagt 230 m. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de geurgevoeligheid van de betreffende objecten niet toe en wordt de afstand tussen de veehouderijen niet kleiner. Met de herbestemming van de veehouderij naar een woon-werklocatie worden de rechten van de naastgelegen veehouderijen niet geschaad.

5.3.3 Woon- en leefklimaat in relatie tot de nieuwe functie

Naast het feit dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een belemmering voor omliggende bedrijven, dient te worden beoordeeld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot de nieuwe functie. Om het woon- en leefklimaat te bepalen is de achtergrondbelasting bepalend.

Op de onderstaande kaart is de beoordeling van het woon- en leefklimaat weergegeven op basis van de indicatieve berekende achtergrondbelasting. In de situatie na 30 april 2021 is alleen de veehouderijlocatie Heiderschoor 2A nog van belang voor de planontwikkeling. Na beëindiging van de veehouderij Broekstraat 79-83 kan het woon- en leefklimaat ter plekke van de planlocatie worden geclassificeerd als 'goed', wat overeenkomt met een geurbelasting van 3,1 tot 7,4 ou_E/m³.



Woon- en leefklimaat op basis van indicatieve berekening achtergrondbelasting

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, waarmee de wettelijke kaders maatgevend blijven. Ter plaatse gelden daarom de geurnormen uit de Wgv. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een (berekende) achtergrondbelasting die in elk geval lager is dan 7,4 ou_E/m³. Daarmee kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ook in de toekomst zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat binnen de bebouwingsconcentratie langs de Broekstraat. Voor de varkenshouderij Broekstraat 58 geldt dat de milieuvergunning voor het houden van varkens volledig is ingetrokken. Bij een eventuele herstart van de veehouderijlocatie Broekstraat 58 moet een nieuwe milieuvergunning worden aangevraagd en dient in het kader van geur rekening gehouden te worden met de bestaande woningen langs de Broekstraat, waaronder een burgerwoning op zeer korte afstand van de varkenshouderij Broekstraat 58. Daarmee is voldoende aannemelijk dat ook in de toekomst geen sprake is van een hoge geurimissie op de planlocatie, afkomstig van de veehouderij Broekstraat 58.

5.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in de bebouwingsconcentratie langs de Broekstraat en leidt niet tot een belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de (bestaande) geurgevoelige functies. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodem

Indien er sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het plan voorziet in een planologische functieverandering van een agrarische bedrijfslocatie naar een woon-werklocatie. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse zijn bodemonderzoeken verricht.

5.4.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Door Aelmans ECO B.V. is een verkennend bodemonderzoek inclusief historisch vooronderzoek en asbestanalyse uitgevoerd conform NEN-5740, NEN-5725 en NEN-5707 (rapportnummer E203365.008/HWO, d.d. 16 december 2020, Bijlage 2). Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek is gebleken dat plaatselijk sprake is van verontreinigingen, welke vanuit milieuhygiënische oogpunt aandacht behoeven ten opzichte van de beoogde bestemmingswijziging c.q. herinrichting van de locatie.

Dit betreft de onderstaande punten:

Asbest in drupzone 3 en 4:

- Grond ter plaatse van de drupzone 3 en 4 dient gesaneerd te worden vanwege de sterk verhoogde concentraties asbest in de toplaag (0,0-0,25 m-mv);
- Voorafgaande aan de sanering van deze terreindelen, dient een BUS-melding opgesteld te worden;

Asbest in boring 30:

- Uit de analyseresultaten van monster 5 (boring/inspectiegat nr. 30) blijkt, dat een concentratie asbest van 70 mg/kg ds wordt aangetroffen, waarvoor een nader asbestonderzoek opgesteld moet worden. Het is aanbevelingswaardig om alhier een nader asbestonderzoek op te starten wanneer de aanwezig verharding is verwijderd. Dit teneinde fatsoenlijk inspectiegaten of sleuven te kunnen maken en een betere visuele inspectie te kunnen uitvoeren.
- Vanwege de aangetroffen concentratie asbest, ter plaatse van de geroerde bodemlaag ter plaatse van boring 30, dient alhier een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Voornoemde bodemlaag is tevens matig met minerale olie verontreinigd, waardoor voornoemde bodemlaag als niet toepasbare grond gekwalificeerd dient te worden;

5.4.2 Verkennend onderzoek asbest en aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten is door initiatiefnemer een sanering uitgevoerd ter plekke van de drupzones. Na afloop van de sanering is ter bevestiging door Tritium Advies een verkennend onderzoek asbest en aanvullend onderzoek naar PCB uitgevoerd (rapportnummer 2207/065/TB-01, d.d. 1 augustus 2022, Bijlage 3). Aanleiding voor het onderzoek dat door Tritium is uitgevoerd, was het ontbreken van een eindverificatie van een grondsanering ter plaatse van de druppelzones.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de meest verdachte bodemlagen geen asbestverontreiniging aanwezig is en geen noemenswaardige verontreiniging met PCB. Derhalve mag worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het huidige en voorgenomen gebruik.

5.4.3 Conclusies in relatie tot het bestemmingsplan

Door de initiatiefnemer is een BUS-melding uitgevoerd. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 26 september 2022 een beschikking afgegeven, waarin wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering en wordt gesteld dat de achtergrondwaarden (AW2000) met de sanering in voldoende mate zijn gehaald (kenmerk Z-2022-001612). De bodem is daarmee geschikt voor de nieuwe bestemming.

In het kader van het bestemmingsplan is het van belang dat sprake is van een financiële uitvoerbaarheid. Aangezien de noodzakelijke sanering reeds is uitgevoerd is geen sprake meer van financiële lasten voor de

initiatiefnemer. Er is sprake van een financieel uitvoerbaar planvoornemen.

Het aspect bodem vormt geen verdere belemmering voor het uitvoeren van het plan en het toekennen van de nieuwe bestemming.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenoemde ontwikkelingen dienen te voldoen.

Bijdrage van de ontwikkeling aan de luchtkwaliteit: Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekenende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het 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). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het initiatief bestaat uit drie bestaande woningen en een bedrijf met geringe effecten op de luchtkwaliteit. Het bedrijf wordt gerealiseerd in samenhang met de bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij, waarbij de fijnstofemissie bij de veehouderijactiviteiten verdwijnt.

Op de locatie Broekstraat 79-83 was tot 30 april 2021 sprake van een varkenshouderij, met een vergunning voor het houden van onder andere 3.884 varkens (beschikkingsdatum 1 november 2012). De fijnstofemissie bedroeg tot en met 30 april 2021 366 kg per jaar. Het definitief beëindigen van de varkenshouderij leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omliggende (burger)woningen. Er is sprake van een forse verbetering en daarmee van een project dat kan worden gekenmerkt als NIBM.

Woon en leefklimaat ter plekke van de planlocatie: Naast het feit dat de bijdrage van de ontwikkeling zelf aan de concentraties PM_{10} en NO_2 , dient te worden beschouwd of ter plekke van de woningen Heiderschoor 2, Broekstraat 79 en Broekstraat 83 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de omliggende veehouderijen. De ontwikkeling leidt tot een forse afname van de fijnstofemissie binnen de planlocatie, waardoor de situatie ter plekke verbeterd. Bovendien is sprake van een forse afstand tussen de veehouderij Heiderschoor 2A en het plangebied (230 m). Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het aspect endotoxinen vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling en omgekeerd ook niet voor de veehouderijen in de omgeving.

Conclusie: Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante

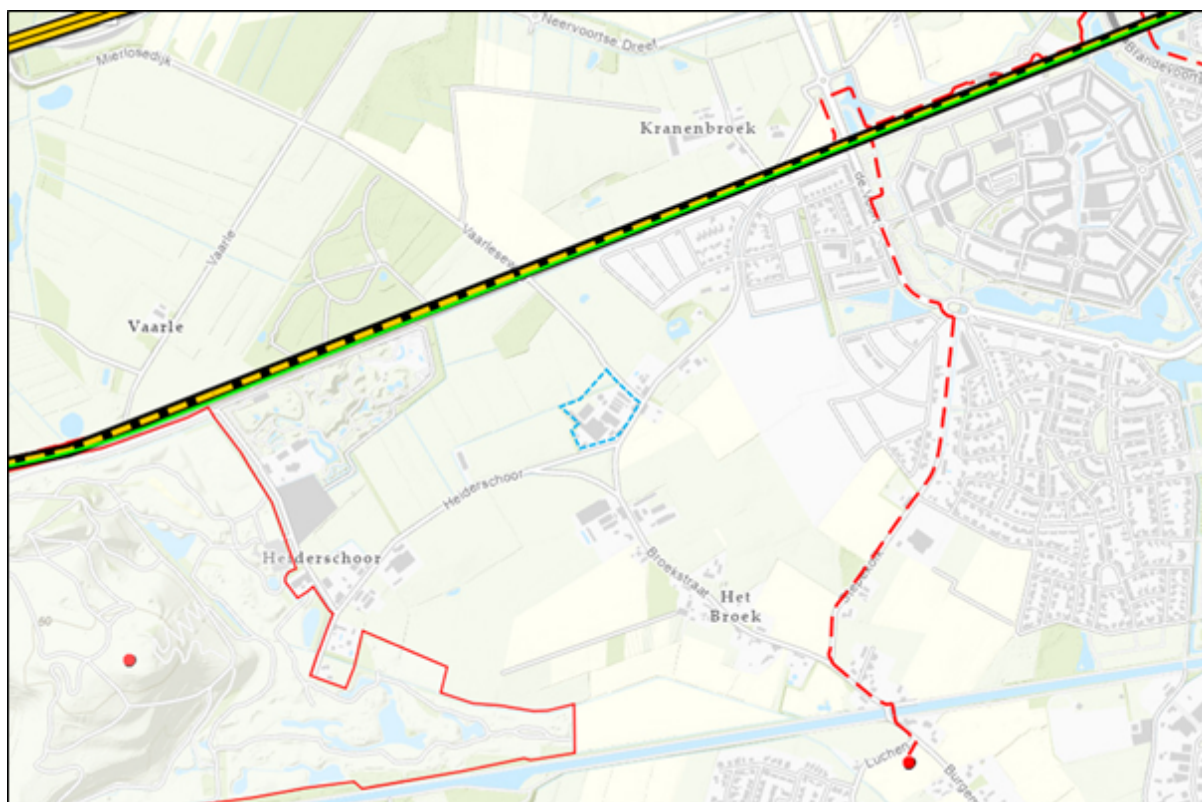
transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

De drie bestaande bedrijfswoningen zijn conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen aan te merken als beperkt kwetsbare objecten. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een woning betreft het wijzigen van een beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object, tenzij niet meer dan twee woningen per hectare aanwezig zijn.

Om te bepalen of sprake is van beperkt kwetsbare objecten, danwel kwetsbare objecten, zijn de woningen in de direct omgeving (ca. 150 m) van het plangebied geanalyseerd. Binnen 150 m van het plangebied (d.w.z. een gebied met een oppervlakte van ca. 18 ha) liggen, naast de drie bedrijfswoningen, nog drie andere woningen. Er is derhalve sprake van minder dan één woning per hectare, waardoor de woningen ook in de nieuwe situatie kunnen worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Er vindt met het planvoornemen geen wijziging plaats.

Het planvoornemen betreft het oprichten van een bedrijfslocatie met energieopslag in zeezoutbatterijen. Het opslaan van energie in zeezoutbatterijen is veilig en kent geen risico in het kader van externe veiligheid. Andere vormen van energieopslag zijn uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen in het plan voor het mogelijk maken van andere vormen van energieopslag, waarvan gebruik kan worden gemaakt wanneer dit vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar wordt geacht en het aspect externe veiligheid moet is betrokken.

Vanuit externe veiligheid zijn daarom geen bezwaren voor het planvoornemen. Uit zorgvuldigheid is wel de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Uitsnede risicokaart met ligging herontwikkellocatie (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen: Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat de herontwikkellocatie niet is

gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

De bedrijven die op de risicokaart zijn weergegeven zijn het gasdrukregel- en meetstation op het adres Burgemeester Termeerstraat 17 en de voormalige stortlocatie Gulbergen. De bovengrondse butaantank op de voormalige stortlocatie ligt op ca. 1,7 km afstand van de planlocatie en vormt daarom geen belemmering. De aanwezigheid van beide bedrijfslocaties heeft geen gevolgen voor de planontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen: Uit de risicokaart blijkt dat de herontwikkellocatie niet ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt. In de nabijheid van het plangebied liggen de spoorlijn Eindhoven-Helmond en een gasleiding. Omdat geen toename van het aantal personen plaatsvindt binnen het plangebied is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Conclusie: Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. In de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.7 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. De Wet natuurbescherming maakt onderscheid tussen beschermde gebieden en beschermde soorten. Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, zijn hieronder de beschermde gebieden en beschermde soorten beschouwd.

5.7.1 Beschermde gebieden

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Vanwege de nabije ligging van het Natura2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' is een effect op het gebied niet zonder meer uit te sluiten en is een nader onderzoek gedaan.

De 'Strabrechtse Heide & Beuven' bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met daarnaast een deel stuifzandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge stukken met heide (deels op voormalig stuifzand), kleine stuifzanden en laagtes met natte heide en vennen. In het oosten van het gebied ligt het Beuven, het grootste ven van ons land. Hier is één van de eerste venherstelprojecten uitgevoerd, wat geleid heeft tot de terugkeer van zeldzame soorten. In dit ven wordt water uit de Peelrijt via een bezinkingsbekken ingelaten. Een aantal vennen wordt deels gevoed door lokale kwel.

Tot 30 april 2021 is sprake geweest van een in bedrijf zijnde varkenshouderij, die wordt beëindigd door deel te nemen aan de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv). Het beëindigen van de varkenshouderij leidt tot een afname van de milieubelasting op omliggende (bedrijfs)woningen en het nabijgelegen Natura2000 gebied. Er is zonder meer sprake van een verbeterde situatie in het kader van stikstof vanwege het wegnemen van ammoniakemissie. Voor de nieuwe ontwikkeling is (worst-case) in beeld gebracht of sprake is van effecten op omliggende Natura2000-gebieden. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 bij de toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het voornemen niet leidt tot een overschrijding van de drempelwaarde van 0,00 mol/ha op stikstofgevoelige habitats. Het planvoornemen leidt daarmee niet tot een significante toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden op basis van het onderzoek met zekerheid worden uitgesloten. Daarmee kan tevens met zekerheid worden gesteld dat het bestemmingsplan

'Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo' niet leidt tot negatieve gevolgen voor omliggende Natura2000-gebieden.

De voorgenomen plannen leiden eveneens niet tot significant negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Brabant. De herontwikkellocatie ligt niet binnen 250 m van een zeer kwetsbaar Wav-gebied.

5.7.2 Beschermde soorten

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr. 20-714, d.d. 5 oktober 2020). De quickscan is toegevoegd als Bijlage 5 bij de toelichting.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet leidt tot negatieve effecten voor beschermde soorten. De stallen zijn inmiddels gesloopt. De overige (bouw)werkzaamheden die zijn voorzien hebben geen effect op primaire vliegroutes en/of jachtgebieden van vleermuizen. Om te voorkomen dat er effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende broedende vogels, is het van belang dat eventueel verstorende werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten de actieve broedperiode van vogels uitgevoerd worden.

5.7.3 Conclusie

Het plan zal niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande aanbevelingen. Met inachtneming van de door de ecooloog opgestelde conclusies en aanbevelingen, kan worden gesteld dat sprake is van een uitvoerbaar planvoornemen.

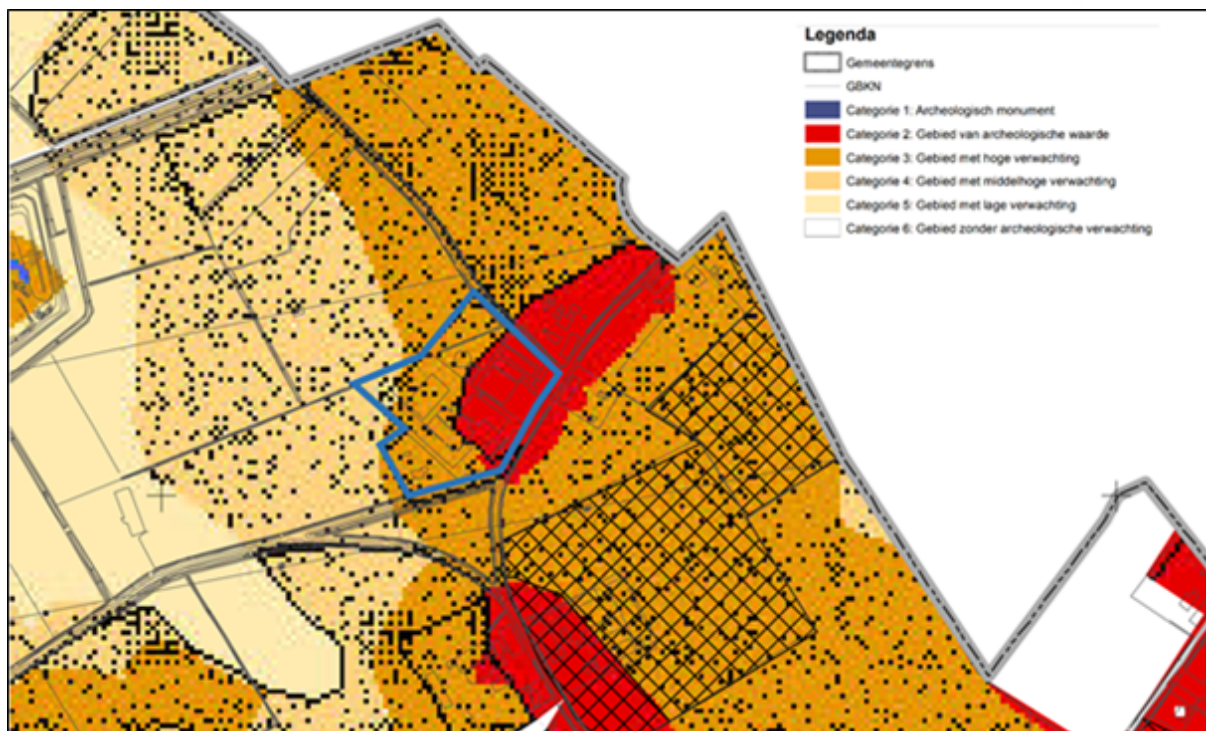
Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen uitvoerbaar is binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

5.8 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 17 augustus 2012 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze kaart vormt de onderlegger voor het archeologiebeleid in de gemeente en is het gemeentelijk toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen.



Uitsnede van de archeologische beleidskaart met ligging van de herontwikkellocatie

Op deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied met de categorieën 2, 3 en 4. Deze categorieën worden in het gemeentelijk beleid als volgt omschreven:

- Categorie 2 is een gebied van archeologische waarde. Er is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.
- Categorie 3 is een gebied met hoge verwachtingen. Er is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn.
- Categorie 4 is een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Er is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn.

Binnen het plangebied zijn er gronden met middelhoge archeologische verwachtingen tot gronden van archeologische waarde. Het plangebied is echter als intensieve veehouderijlocatie in gebruik geweest. In het verleden zijn de gronden grotendeels geroerd door de bouw van varkensstallen met mestkelders. De nieuwe gebouwen worden opgericht ter plekke van de bestaande bodemverstoringen. De bouw van een bijgebouw van 500 m² bij de woning Broekstraat 83 en een bedrijfsgebouw van 1.500 m² bij het bedrijf Broekstraat 79 leidt niet tot aantasting van archeologische waarden.

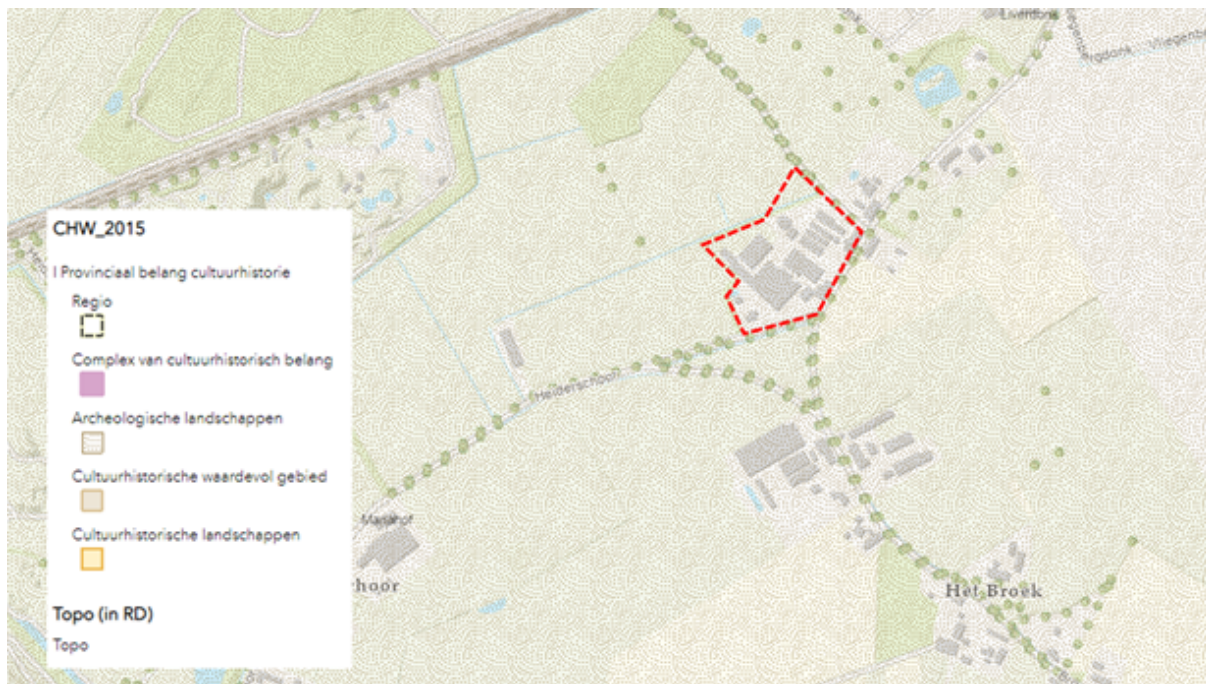
Aangezien de voormalige varkenshouderijlocatie al grotendeels geroerd is, is de archeologische dubbelbestemming verwijderd ter plekke van de bestaande bodemverstoringen. De overige gedeelten behouden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5'.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.9 Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De in Geldrop-Mierlo aanwezige cultuurhistorische waarden zijn door de provincie Noord-Brabant samengebracht in de CultuurHistorische Waardenkaart (CHW).



Uitsnede van de CHW van de provincie Noord-Brabant met ligging van de herontwikkellocatie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is het plangebied onderdeel van een 'archeologisch landschap van provinciaal cultuurhistorisch belang'. Dit betreft de Helmondse akkers en dit is een zandlandschap (dekzandreliëf, beekdal, stuifduinen). Dit landschap ligt in de nabijheid van Helmond en omvat het sterk gevarieerde landschap tussen het Dommeldal in het westen en de Peelhorst in het oosten. Het gebied wordt van zuid naar noord doorsneden door de Aa en de Goorloop en hun zijbeken.

Het gebied wordt gekenmerkt door het contrast tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden zoals heidevelden. De planlocatie bevindt zich op de overgang van de oude zandontginning en een jonge heide ontginningslandschap. Het Broek, een gehucht waarin ook de boerderijen van de Broekstraat 79 en 83 toebehoren, is onderdeel van een oud ontginningslandschap. Langs de Broekstraat staan cultuurhistorische waardevolle langsgewelboerderijen. Rondom de boerderijen lagen van oudsher de open essen (akkers). Deze akkers zijn in het huidige landschap nog steeds te herkennen aan de bescheiden bolling die de akkers kenmerkt. Deze bolling is het resultaat van langdurige bemesting om op de arme gronden in het gebied toch landbouw te kunnen bedrijven.



Topografische kaart van het gebied omstreeks 1950 met ligging herontwikkellocatie (lichtblauw)

De bestaande langgevelboerderijen Broekstraat 79 en Broekstraat 83 zijn beeldbepalend in het bebouwingslint langs de Broekstraat en zijn in het geldend bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De planologische bescherming van cultuurhistorische waarden is in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen door de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op beide woongebouwen te handhaven.

De langgevelboerderijen maken momenteel deel uit van één agrarische locatie, maar zijn pas in de jaren '80 samengevoegd. Vóór die tijd was sprake van twee agrarische bedrijven. De oorspronkelijke scheiding tussen de twee bedrijven, die in de jaren '80 is verdwenen, wordt in ere hersteld, door de gedempte watergang open te graven en beplanting aan te brengen. Daarmee vormen de twee langgevelboerderijen in de nieuwe situatie weer twee onafhankelijke locaties.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voorliggend plan.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich beschermingszones voor hoogspanningslijnen, bestemd met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning', om het beheer en onderhoud van de leiding mogelijk te maken. Binnen deze beschermingszones is in de nieuwe situatie sprake van agrarisch grasland en een groenstrook. Er is geen nieuwe bebouwing voorzien nabij de hoogspanningslijn. De beschermingszone wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

De hoogspanningsverbinding bestaat uit twee delen. De noordelijke hoogspanningsverbinding is de belangrijkste tak en heeft een planologische bescherming op Rijksniveau in het Barro (zie paragraaf 4.1.2). De noordelijke hoogspanningsverbinding heeft een bouwhoogte van maximaal 60 m. De zuidelijke aftakking heeft een bouwhoogte van maximaal 45 m.

Dubbelbestemming noordelijke hoogspanningsverbinding: In 2018 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de regels van de dubbelbestemming 'Leiding' herzien in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop - Mierlo; 1e herziening'. De herziening richt zich op de aanpassing van de maximale bouwhoogte van noordelijke hoogspanningsverbinding. Vanwege een omissie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' uit 2010 is de maximale bouwhoogte van hoogspanningsmasten in de herziening aangepast van maximaal 45 m naar maximaal 60 m, waarmee de bestaande en vergunde situatie alsnog werd vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze herziene dubbelbestemming is overgenomen in het voorliggend plan als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1'.

Dubbelbestemming zuidelijke hoogspanningsverbinding: Voor de zuidelijke hoogspanningsverbinding geldt een maximale bouwhoogte van 45 m. Hiervoor is de geldende dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' voldoende. Deze dubbelbestemming is overgenomen in het voorliggend plan als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 2'.

Toetsing: Er worden met het planvoornemen geen nieuwe functies toegevoegd waarvoor de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding een belemmering vormt. Er zijn met het voornemen geen nieuwe of bestaande gebouwen en bouwwerken voorzien voor gronden met de dubbelbestemming.

Er liggen geen andere leidingen met een planologische bescherming nabij het plangebied. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Verkeer

De verkeersgeneratie van de drie bestaande woningen blijft ongewijzigd. De intensieve veehouderij wordt omgezet naar een bedrijfslocatie met beperkte verkeersgeneratie. Het betreft de opslag van materiaal en materieel, energieopslag en statische opslag, waarbij beperkt sprake is van verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie is, ten opzichte van de huidige situatie, sprake van een vermindering van de verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie. De afname van de verkeersbewegingen past bij de functies in de directe omgeving en de locatie als onderdeel van de bebouwingsconcentratie langs de Broekstraat. Het planvoornemen leidt daarom niet tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

5.11.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in de gemeente Geldrop-Mierlo het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' (vastgesteld, 17 juni 2019) gehanteerd. In het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave parkeerkencijfers 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte (zie ook artikel 3.4.1 van het parapluplan).

De drie woningen betreft bestaande woningen, waarvoor de parkeerbehoefte op basis van het parapluplan niet nader hoeft te worden beschouwd. De bestaande woningen hebben elk voldoende beschikking over parkeerruimte op eigen terrein.

Voor de bedrijfslocatie Broekstraat 79 kan worden vastgesteld dat het uitsluitend gaat om opslag in een statische vorm en het opslaan van materiaal en materieel in een loods met een totale oppervlakte van 1.500 m². Voor de opslag van hernieuwbare energie in zeezoutbatterijen is geen sprake van een parkeerbehoefte. Voor incidenteel gebruik is op de bedrijfslocatie voldoende ruimte om enkele parkeerplaatsen in te richten.

De regels met betrekking tot voldoende parkeergelegenheid en het parkeerbeleid zijn conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan, waardoor ook in de toekomst is geborgd dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

5.11.3 Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden concluderend dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

5.12 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap de Dommel.

5.12.1 Beschrijving van het bestaande watersysteem

Het plangebied ligt op een korte afstand van de waterscheiding tussen Aa en Dommel. Het plangebied ligt op ca. 18,0-18,5 m +N.A.P. Het watersysteem rondom de planlocatie is ingericht op afstroming van het water in noordwestelijke richting. Ten westen van het Dierenrijk stroomt het water af onder het spoor richting Nuenen. Ten noorden van Nederwetten komt water in de Dommel terecht. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 40cm-80cm onder het maaiveld.

In de directe omgeving van het plangebied is één watergang aanwezig die is opgenomen op de legger van het waterschap. Het gaat om een A-watergang direct aan de overzijde van de woning Heiderschoor 2. De planlocatie ligt buiten de beschermingszone voor regulier en buitengewoon onderhoud. Verder zijn langs de Vaarleseweg en de Heiderschoor greppels aanwezig voor een goede afwatering bij hevige regenval. Ook op de omliggende agrarische percelen zijn hiervoor voorzieningen getroffen. Bij het samenvoegen van de bedrijfslocaties Broekstraat 79 en 83 in de jaren '80 is de tussenliggende greppel gedempt en voorzien van een koker.

De aanwezigheid van een grote hoeveelheid agrarische bedrijfsbebouwing (oppervlakte ca. 6.000 m²) en erfverhardingen heeft ervoor gezorgd dat het hemelwater bij een regenbui snel afstroomt naar de omliggende voorzieningen.

Het dichtstbijzijnde grondwaterbeschermingsgebied ligt ruim 4 kilometer van het plangebied.



Uitsnede Legger Waterstaatswerken 2021 van waterschap De Dommel (vastgesteld, 30 november 2021) met ligging van de herontwikkellocatie

5.12.2 Beleid waterschap de Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en

oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan 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

Het waterschap geeft aan dat we ons, nog meer dan voorheen, moeten aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Gemeentelijk Rioleringsplan Geldrop-Mierlo 2023-2027

Het gemeentelijk rioleringsbeleid is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2023-2027). Hierin staat welke keuzes de gemeente maakt over hoe zij om gaat met afval-, regen- en grondwater.

De gemeente Geldrop-Mierlo gaat zich richten op de volgende speerpunten:

- Duurzame waterketen: De inzameling en het transport van afvalwater moet zo doelmatig mogelijk plaatsvinden zodat de volksgezondheid niet in het geding komt.
- Een klimaatbestendig watersysteem: We gaan het systeem zo inrichten dat we de klimaatveranderingen beter kunnen opvangen. Iedereen heeft hier een verantwoordelijkheid. Bij nieuwbouw moet regenwater voortaan eerst in een berging op eigen terrein worden opgevangen voordat het mag worden geloosd op de openbare riolering. Bij reconstructies streven we er naar om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen. De inspanningsverplichting van de gemeente ingeval van hinder of overlast door zware regenval is duidelijker omschreven en aangescherpt.
- Grondwaterhuishouding in balans: Perceeleigenaren zijn beginsel zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden. Bij alle ontwikkelingen in gebieden moeten we er voor zorgen dat er geen dusdanige wijzigingen in de grondwaterstand ontstaan die aanleiding kunnen geven tot hinder of schade. We streven er naar om zoveel mogelijk regenwater in de bodem te brengen. Dit kan rechtstreeks door terreinen onverhard te laten of te maken, dan wel via infiltratievoorzieningen.
- Water als ordenend principe: Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet het water leidend zijn in de planvorming. Dat betekent dat eerst moet worden gekeken hoe het water kan worden opgevangen en verwerkt, en dat de rest van de ontwikkeling zich daar omheen moet plooien.
- Gezond, schoon en beleefbaar water: Door het gescheiden inzamelen, en gescheiden houden van regen- en afvalwater voorkomen we onnodige belasting van de waterzuivering maar voorkomen we ook onnodige natuurschade (riool overstorten).
- Samen werken aan water: De gemeente werkt samen met andere partners in de waterketen. Dit zijn de gemeenten, de waterschappen en Brabant Water. De samenwerkingsverbanden zijn een uitvloeisel van het Bestuursakkoord Water 2011. Met deze platforms wordt kennis uitgewisseld maar ook (rijks-) subsidies aangevraagd.

De gemeente hanteert voor zowel nieuwbouw als reconstructies het uitgangspunt dat elke vierkante meter verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met een regenwaterberging. De norm die de gemeente hiervoor hanteert is 60 L/m². Bij alle ontwikkelingen binnen de gemeente is deze beleidsregel leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte en voor lozingen op de bodem en op oppervlaktewater. De gemeente hanteert altijd de 60 mm norm voor waterberging en houdt geen rekening met een gevoeligheidsfactor zoals het waterschap dat doet. Naast de gemeentelijke regels blijven ook de regels van het waterschap van toepassing, waarbij de zwaarste 'eis' leidend is. Voor wat betreft bouwplannen dienen deze beleidsregels te worden vertaald in een bestemmingsplan.

5.12.3 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

Recent zijn de bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 6.000 m² gesloopt. Alle bijbehorende erfverharding is verwijderd. In totaal betreft het oppervlak verhardingen dat is verwijderd ca. 9.500 m².

De toekomstige situatie bestaat uit het realiseren van een bedrijfslocatie ten behoeve van bedrijfsmatige opslag van energie en statische goederen, inclusief bedrijfswoning. De overige twee bestaande bedrijfswoningen worden burgerwoningen. In de nieuwe situatie worden twee woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming toegekend, die voor een aanzienlijk gedeelte onverhard zullen blijven. De sloop van de bedrijfsbebouwing heeft reeds plaatsgevonden; de fysieke ingrepen die nog plaats zullen vinden richten zich op het realiseren van een nieuwe loods van 1.500 m² op de bedrijfslocatie en nieuwe bijgebouwen bij de woningen Broekstraat 79 en Broekstraat 83. In totaal gaat het om de bouw van 1.500 + 100 + 660 = 2.360 m² nieuwe bebouwing en wordt verharding aangebracht ten behoeve van de ontsluiting van deze gebouwen. In totaal bedraagt de afname van verhardingen ca. 5.000 m².

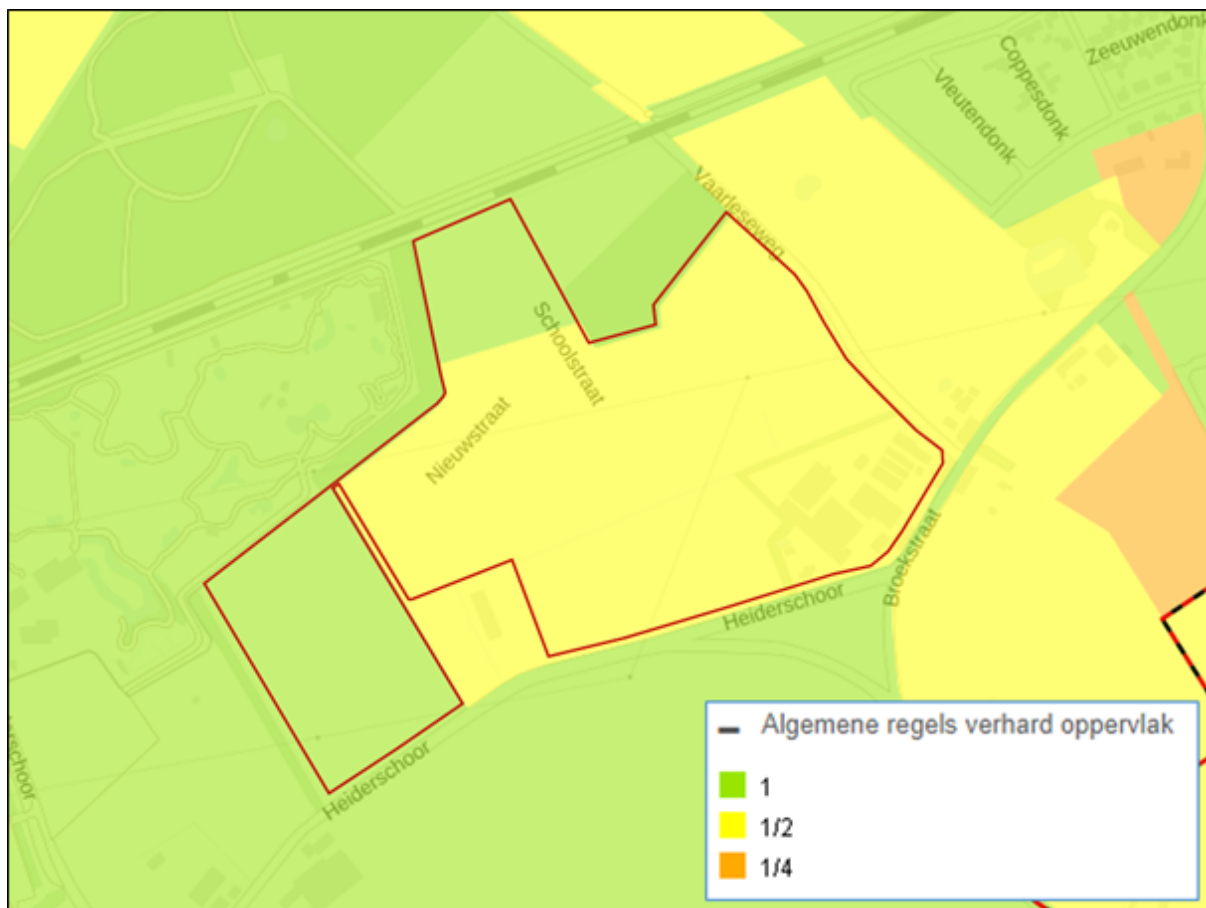
Daarnaast worden extra voorzieningen aangelegd voor de waterhuishouding. In de huidige situatie is sprake van één erf met bedrijfsbebouwing op de locaties Broekstraat 79 en 83. Deze twee locaties zullen van elkaar worden losgekoppeld (zowel planologisch als fysiek), waarbij de voormalige waterloop/greppel tussen de twee locaties wordt teruggebracht in oorspronkelijke staat (zie ook Bijlage 1 Landschapsplan).

5.12.4 Gevolgen voor de waterhuishouding

Grondwater: Het plan heeft geen gevolgen voor het grondwater. Het plangebied ligt niet binnen een provinciale grondwaterbeschermingszone ten behoeve van drinkwaterwinning en brengt geen verontreiniging van het grondwater met zich mee. Er is sprake van voldoende ontwateringsdiepte voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw en nieuwe bijgebouwen.

Oppervlaktewater: Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor watergangen die zijn opgenomen op de legger Waterstaatswerken 2021 van het waterschap De Dommel. Het voornemen bestaat verder onder andere uit het terugbrengen van de voormalige greppel tussen de locaties Broekstraat 79 en 83. Dit heeft een positief effect op de oppervlaktewaterhuishouding. Deze watergang watert niet direct af op het oppervlaktewater in de omgeving, maar functioneert als een infiltratievoorziening. Zodoende wordt een verdrogend effect tegengegaan en wordt het hemelwater de mogelijkheid geboden om in de bodem te infiltreren. Met een noodoverloop naar de andere perceelsloten wordt gezorgd dat wateroverlast wordt voorkomen.

Hemelwater: Bij het bepalen van de hemelwaterbergingsopgave vanuit het waterschap wordt de kaart met gevoeligheidsfactoren gebruikt. Uit de kaart blijkt dat voor de planlocatie gedeeltelijk de gevoeligheidsfactor 1 en gedeeltelijk de gevoeligheidsfactor 0,5 van toepassing is.



Kaart algemene regels verhard oppervlak met ligging planlocatie

Er is sprake van een afname van verhard oppervlak van ca. 5.000 m² (zie paragraaf 5.12.3). Er is geen sprake van een toename van verharding en geen sprake van een afkoppeling van meer dan 10.000 m². Het beleid stelt wel de vereiste dat wordt voldaan aan hydrologisch neutraal bouwen bij herbouw. Door toepassing van de gevoeligheidsfactor van 0,5 op de voormalige veehouderijlocatie is de vereiste van het waterschap niet het zwaarste regime. De bergingsvereiste vanuit het GRP is twee keer zo hoog. Wanneer wordt voldaan aan de

vereiste van de gemeente, wordt eveneens voldaan aan de vereiste van het waterschap.

Bij toetsing aan de waterbergingsvereiste uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Geldrop-Mierlo 2023-2027 kan geen gebruik gemaakt worden van de gevoeligheidsfactor. De beoogde bouwplannen moeten conform de gemeentelijke vereiste voldoen aan de bergingsopgave van 60 L/m².

Bij de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw bij het bedrijf Broekstraat 79 is sprake van een waterbergingsopgave van $1.500 \text{ m}^2 * 60 \text{ L/m}^2 = 90.000 \text{ L} = 90 \text{ m}^3$ waterberging. Binnen de bedrijfsbestemming is voldoende ruimte voor het realiseren van deze berging.

Bij de realisatie van het nieuwe bijgebouw bij de woning Broekstraat 83 is sprake van een waterbergingsopgave van $500 \text{ m}^2 * 60 \text{ L/m}^2 = 30.000 \text{ L} = 30 \text{ m}^3$ waterberging. Binnen de bedrijfsbestemming is voldoende ruimte voor het realiseren van deze berging.

Ook wanneer oppervlakteverhardingen worden aangebracht is er binnen het plangebied voldoende ruimte voor het realiseren van een infiltratie- en/of bergingsvoorziening. De infiltratievoorziening wordt hoofdzakelijk gerealiseerd door een infiltratievoorziening te realiseren tussen de percelen Broekstraat 79 en 83 (zie ook het kopje "Oppervlaktewater"). Een infiltratievoorziening mag worden meegerekend in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen voor zover deze boven de GHG (ter plaatse ca. 40-80 cm onder maaiveld) is gedimensioneerd. De gemeentelijke compensatievereiste is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in artikel 16.2 van de regels. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde uit het GRP dat de vereiste moet worden doorvertaald in het bestemmingsplan. De definitieve uitwerking vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe bedrijfsbebouwing kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Het watersysteem is in de nieuwe situatie toekomstbestendig. Verontreiniging van het hemelwater afkomstig van daken, dient te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (waaronder lood, koper en zink).

Vuil water: Het afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de bestaande rioolpersleiding afgevoerd.

5.12.5 Digitale watertoets

Voor het voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. De digitale watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De rapportage is als Bijlage 6 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat het plan de belangen van het waterschap waarschijnlijk niet raakt. Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het Waterschap De Dommel, zie ook paragraaf 8.2 Vooroverleg.

5.12.6 Conclusie

Realisatie van het planvoornemen leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Inleiding

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 6.2 kort toegelicht.

3. Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 6.3.

4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.2 Bestemmingsregels

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

- de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van Broekstraat 79 met een maatvoeringsaanduiding voor het oprichten van maximaal 1.500 m² bedrijfsbebouwing; daarnaast een bouwvlak voor situering van de nieuwe bedrijfsbebouwing alsmede een aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen de bestemmingsregels is een specifieke functioneel-ruimtelijke invulling opgenomen, zodat de bedrijfslocatie - conform provinciaal beleid - specifiek bestemd is voor de gewenste bedrijfsactiviteiten bestemd. Voor de opslag van hernieuwbare energie is specifiek geregeld dat deze plaats mag vinden in zeezoutbatterijen. Wanneer initiatiefnemer gebruik wil maken van een andere vorm van energieopslag, kan het college van B&W onder voorwaarden gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.5.1.
- de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestaande voormalige bedrijfswoningen Broekstraat 83 en Heiderschoor 2;
- een maatvoeringsaanduiding ter plaatse van Broekstraat 83 voor het oprichten van maximaal 660 m² bijgebouwen ten behoeve van (opslag voor) privé doeleinden;
- een aanduiding 'groen' binnen de bedrijfs- en woonbestemmingen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen;

- de geldende aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter plaatse van de langgevelboerderijen aan de Broekstraat 79 respectievelijk 83;
- de bestemming 'Agrarisch', ter plaatse van de noordoosthoek, die zal worden benut voor regulier agrarisch gebruik en de exploitatie als zonnepark conform de daarvoor verleende omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan. Het geldende bouwvlak voor het exploiteren van een intensieve veehouderij is daarmee voor dit plangedeelte eveneens 'wegbestemd';
- de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 2', voor de planologische borging van de hoogspanningsleiding. De regeling voor deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop - Mierlo; 1e herziening'.
- de geldende archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' respectievelijk 'Waarde - Archeologie 5'. Ter plekke van de bestaande bodemverstoringen is de dubbelbestemming verwijderd.

De bestemmingsregels zijn overgenomen of sluiten aan op de bestaande bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' en zijn waar nodig geactualiseerd. Voor de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 2' zijn regels overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop - Mierlo; 1e herziening'.

6.3 Algemene regels

De algemene regels zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. Voor algemene regels met betrekking tot parkeren is gebruik gemaakt van de bestaande regeling in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo'.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarnaast houdt de initiatiefnemer rekening met de financiële lasten voor de bodemsanering (zie ook paragraaf 5.4 Bodem). De beëindiging van de varkenshouderij is gefinancierd met behulp van de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv). Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

Hoofdstuk 8 Overleg, inspraak en procedure

8.1 Omgevingsdialoog

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie met de omgeving. In het kader van de haalbaarheid heeft initiatiefnemer de omwonenden in april 2022 geïnformeerd over de plannen. Tussen 1 april en 14 april 2022 zijn de omwonenden in de directe omgeving van de herontwikkellocatie door de initiatiefnemers bezocht. De plannen zijn mondeling toegelicht en vragen zijn beantwoord. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is gedeeld met de gemeente.

8.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en met de besturen van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden aan het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de Nota vooroverleg, die als Bijlage 7 onderdeel uitmaakt van de toelichting.

Waterschap De Dommel: Het waterschap heeft op 5 januari 2023 een vooroverlegreactie toegestuurd. Het waterschap heeft verzocht de waterparagraaf aan te vullen op hydrologisch neutraal ontwikkelen en toetsing aan het Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (GRP) van de gemeente Geldrop-Mierlo, dat per 1 januari 2023 van kracht is. Daarnaast is verzocht de beleidsparagrafen te actualiseren. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is paragraaf 5.12 aangevuld. Naar aanleiding van de toetsing van het GRP is in artikel 16.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van hemelwaterberging. Met deze aanpassingen is het waterschapsbelang geborgd in het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant: De provincie heeft op 30 januari 2023 een vooroverlegreactie toegestuurd. De provincie heeft aangegeven een aanvullende motivatie te wensen op de onderdelen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Daarnaast heeft de provincie gevraagd om aanpassing van het plan ten behoeve van de aangewezen ecologische verbindingszone aan de noordwestrand van het plangebied. De toelichting is aangevuld voor wat betreft de onderdelen zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering. De verbeelding en de regels zijn aangepast om te voldoen aan artikel 3.25 van de Interim omgevingsverordening (ecologische verbindingszone). Met deze aanpassingen is het provinciaal belang geborgd in het bestemmingsplan.

8.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op verzoek van Waterschap De Dommel wordt één ambtshalve wijziging doorgevoerd in het vast te stellen plan. Aan artikel 3.5.3 wordt één lid toegevoegd.

