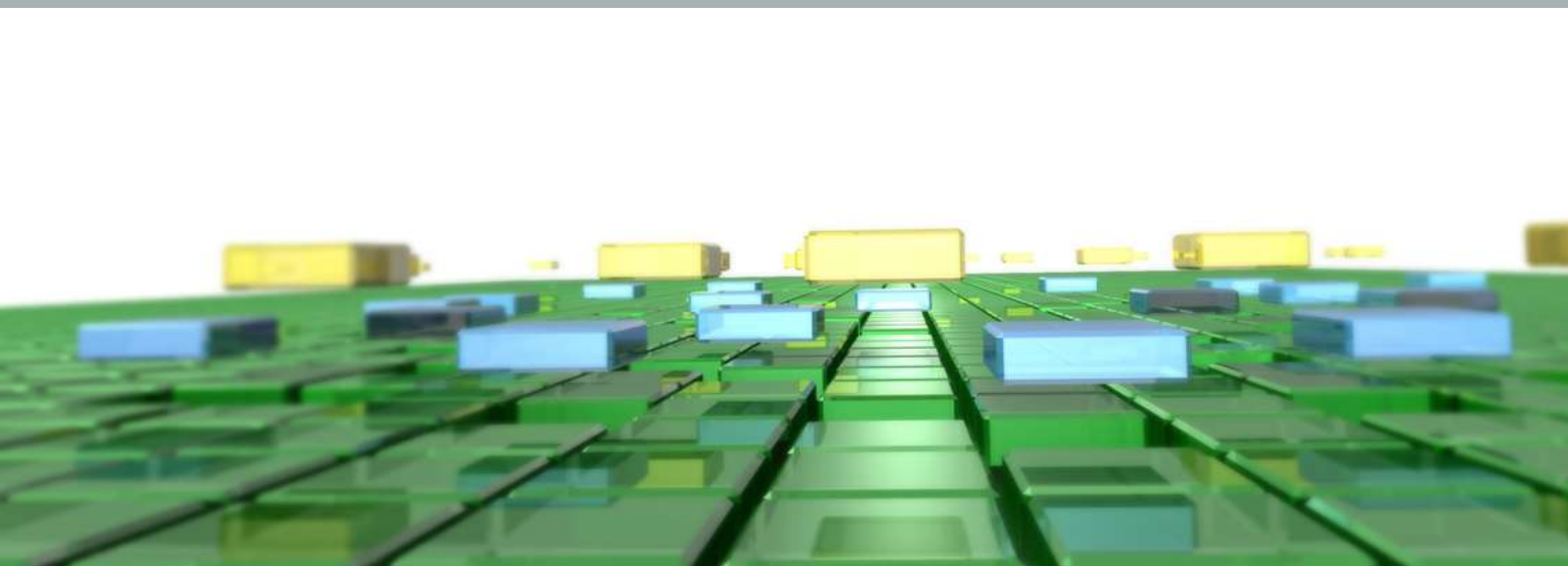


Bestemmingsplan 'De Langrijt 4 Hoogeloon'

Gemeente Bladel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'De Langrijt 4 Hoogeloon'

Gemeente Bladel

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01744
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1728.BPG0062Langrijt4-VAST
Datum:	13 juli 2021
Opdrachtgever:	VD Machinery
Projectteam BRO:	Hle, SRO, DMI
Concept:	augustus 2019, maart 2020
Ontwerp:	augustus 2020
Vaststelling:	8 juli 2021
Onherroepelijk:	--
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3.BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4.MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Flora en fauna	18
4.3 Archeologie	19
4.4 Cultuurhistorie	19
4.5 Waterparagraaf	20
4.6 Bodem	23
4.7 Verkeer en parkeren	24
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Bedrijven en milieuzonering	26
4.10 Akoestiek	27
4.11 Externe veiligheid	27
4.12 Geurhinder	28
4.13 Gezondheid	30
4.14 M.e.r.-plicht	31
5.JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Verbeelding	33
5.3 Regels	34

5.3.1 Inleidende regels	34
5.3.2 Bestemmingsregels	34
5.3.3 Algemene regels	35
 6.UITVOERBAARHEID	 36
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna	
Bijlage 3: Omgevingsdialoog	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie De Langrijt 4 te Hoogeloon en exploiteert daar een intensieve veehouderij alsmede een niet agrarisch bedrijf in de vorm van een handelsbedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. De locatie heeft op grond de vigerende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' en 'Buitengebied Bladel 2014, eerst herziening 2016' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'. Op de locatie is een bedrijfswoning (die is aangeduid als plattelandswoning) met bijbehorende bouwwerken en bedrijfsbebouwing. In de bestaande situatie draagt het bebouwde oppervlakte in totaal 4.132 m². In de aanwezige stallen kunnen 3.427 varkens gehouden worden volgens de vigerende milieuvergunning. Daarnaast is nog 1.178,5 m² bedrijfsbebouwing vergund die nog niet is gerealiseerd.

In verband met de ontwikkeling van het handelsbedrijf is initiatiefnemer voornemens de varkenshouderij te beëindigen, de stallen te slopen en een nieuwe loods te bouwen voor opslagruimte van materiaal en werkplaats voor het handelsbedrijf. De agrarische bestemming wordt daarmee gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. De vergunde bouwrechten worden ingeleverd. In totaal komt 3.168,2 m² bebouwing te vervallen. Daarnaast wordt de locatie heringericht en landschappelijke ingepast waardoor met name de stalling van machines beter achter bebouwing en groenopstanden verdwijnt. Door deze maatregelen leidt de gewenste ontwikkeling tot een duidelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Om het initiatief juridisch-planologisch te borgen is een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. De planologische wijziging ziet toe op de wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van het handelsbedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. De bijbehorende plattelandswoning, feitelijk reeds in gebruik als bedrijfswoning, wordt planologisch juridisch aangeduid als bedrijfswoning.

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste bestemmingsplanherziening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie De Langrijt 4 waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie De Langrijt 4 te Hoogeloon en staat kadastraal bekend als gemeente Hoogeloon, sectie H, nummers 813, 814 en 396. De Langrijt is een landbouwweg in het buitengebied van de gemeente Bladel. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan het bedrijventerrein van Hoogeloon.

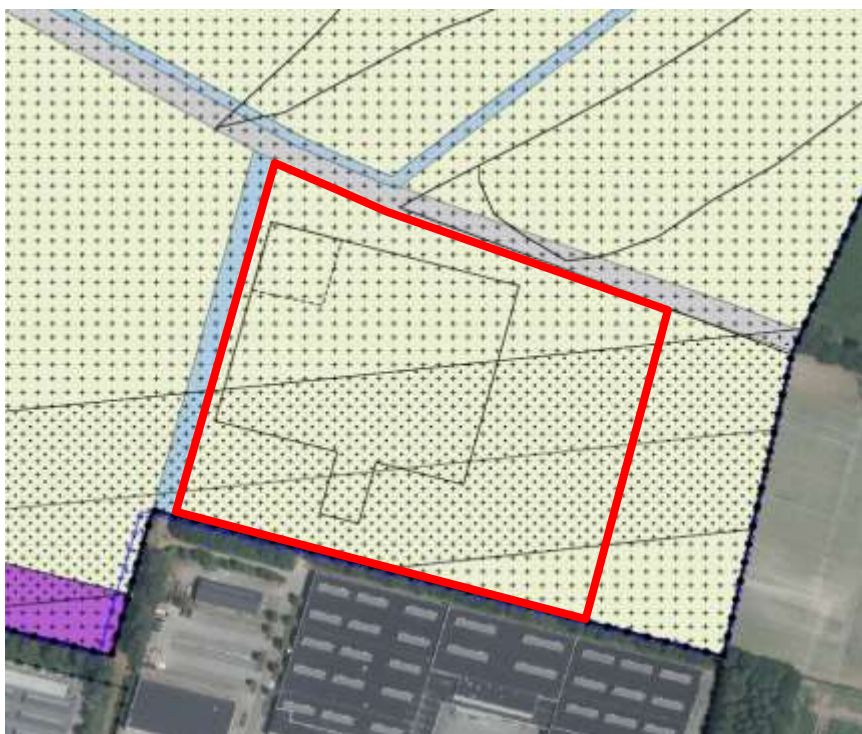
Op de afbeeldingen in figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving te zien is.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebieden (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen “Buitengebied Bladel 2014” (vastgesteld 24 maart 2016), “Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016” (vastgesteld 6 juli 2017) en “Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018” (vastgesteld 21 maart 2019). van de gemeente Bladel. Het plangebied kent de bestemmingen ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1’ met een bouwvlak. Ter plaatse van de bedrijfswoning geldt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ en ‘Leiding – Hoogspanning’. Verder geldt de gebiedsaanduiding ‘overige zone – planregels’.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan met het plangebied paars omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het handelsbedrijf is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van de bestemming ‘Agrarisch- Agrarisch bedrijf 1’. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de rechten van de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van resultaten van inspraak en vooroverleg. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie betreft het plangebied een intensieve veehouderij. Daarnaast is er een handelsbedrijf gevestigd die zich richt op landbouwmachines, werktuigen en tractoren. Op de locatie worden in totaal 3.427 varkens en 8 volwassen paarden gehouden. Het handelsbedrijf is gevestigd in een recentelijk gebouwde bedrijfsloods aan de straatzijde van perceel. Op de locatie is daarnaast een bedrijfswoning aanwezig met aangrenzende mantelzorgwoning. In de bestaande situatie bedraagt het bebouwde oppervlakte in totaal 4.132 m². Hiervan is 194 m² ten behoeve van de bedrijfswoning en mantelzorgwoning, 2.073 m² ten behoeve van de westelijk gelegen stallen en 1.865 m² ten behoeve van de oostelijke stallen en de bedrijfsloods. Daarnaast is nog 1.178,5 m² bedrijfsbebouwing vergund die nog niet is gerealiseerd.

De bedrijfswoning met mantelzorgwoning is aangeduid als plattelandswoning. Aan de noord- en westzijde van het erf zijn solitaire bomen aanwezig. De gronden ten oosten en zuiden van het erf zijn in gebruik als landbouwgrond. Over een gedeelte van deze gronden en over het erf loopt een hoogspanningsleiding.

Het handelsbedrijf wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van forse machines en werktuigen die veel ruimte vragen. Hierbij kan gedacht worden aan shovels, hijskranen, tractoren en dergelijke. In de huidige situatie zijn er gemiddeld zo'n 30 machines tegelijkertijd aanwezig. De stalling van machines en werktuigen op het erf is essentieel voor de bedrijfsvoering van het handelsbedrijf. Niet alle materialen kunnen binnen worden gestald omdat het tijdsbestek waarbinnen de handel plaats vindt vaak kort is. De stalling van machines en werktuigen vindt nu met name plaats vóór de bedrijfsloods tussen de bomen langs De Langrijt. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet ten goede.

Figuur 2.1 en 2.2 geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 2.1: Schematische weergave huidige situatie plangebied



Figuur 2.2: Impressie huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In verband met de groei van het handelsbedrijf in landbouwmachines is initiatiefnemer voornemens de varkenshouderij te beëindigen, de stallen te slopen en nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren bedoeld als opslagruimte van materiaal en werkplaats voor het handelsbedrijf. Hierbij wordt in ieder geval 2.073 m² van de varkenstallen gesloopt en verplaatst. Initiatiefnemer is hiervoor voornemens deel te nemen aan de opkoopregeling voor varkenshouderijen. De bestaande bedrijfsloods van het handelsbedrijf aan de straatzijde van het perceel blijft gehandhaafd. In de toekomstige situatie blijft de bedrijfswoning met mantelzorgwoning (194 m²) behouden. De aangeduide plattelandswoning wordt planologisch juridisch aangeduid als bedrijfswoning behorende bij de handelsonderneming.

Om de ruimtelijke kwaliteit op de locatie te verbeteren en het erf efficiënt in te richten voor de bedrijfsvoering van het handelsbedrijf wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie gesloopt en gedeeltelijk herbouwd ten behoeve van het handelsbedrijf.

De stalling van machines en werktuigen vindt momenteel plaats tussen de bomen aan de straatzijde maar wordt verplaatst aan de achterzijde. De stalling van machines en werktuigen gaat plaatsvinden op (half)verharding achter de bedrijfsbebouwing waardoor deze aan het zicht wordt onttrokken. Door de herinrichting van het erf kan het vrachtverkeer voor het transporteren van de machines op een logische manier rond rijden op het erf en hoeft niet meer te draaien op De Langrijt.

Aan de achterzijde van de woning wordt een nieuwe werkplaats gebouwd met een grootte van circa 1.260 m². Daarachter wordt een open stallingsruimte ter grootte van circa 300 m² voor machine-onderdelen gerealiseerd.

Ter plaatse van de te saneren veestal komt een open stalling voor laden en lossen ter grootte van circa 2.000 m². Achter de bestaande bedrijfsloods wordt een te overkappen stalling ten behoeve van machine-onderdelen gerealiseerd met een omvang van circa 1.260 m².

In dit plan is rekening gehouden met de belemmeringen ten aanzien van de zuidelijk gelegen bovengrondse hoogspanningsleiding. De landschappelijke inpassing is hierop aangepast (zie figuur 2.3 en paragraaf 4.7)

In het kader van het planvoornemen worden de vergunde bouwrechten van 1.178,5 m² ingeleverd.

Ten behoeven van deze ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind van 1,5 naar ca. 1 ha.

De verandering van veehouderij naar handelsonderneming heeft als belangrijkste gevolg dat er een grootschalige intensieve veehouderij gesaneerd wordt. Hiermee worden overlast en uitstoot gekoppeld aan het houden van dieren nu en in de toekomst voorkomen. Door sanering van dit bedrijf, wordt het woon- en leefklimaat in deze omgeving aanzienlijk verbeterd. Voorgestane ontwikkeling geeft een passende invulling aan een VAB-locatie en de functie sluit goed aan op de functies van het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied.

Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'. In bijlage 1 van deze toelichting is de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing uitgewerkt. Deze bijlage maakt ook onderdeel uit van de regels en is in die zin dan ook juridisch verankerd.



Figuur 2.3: Schematische weergave toekomstige situatie plangebied inclusief landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de

mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt bestaande niet-agrarische bedrijvigheid juridisch-planologisch geborgd en worden toekomstgerichte mogelijkheden geboden voor het gebruik van de VAB. De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd. Daarnaast wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6 Bro. Een verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. 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. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?' Daarnaast wil de provincie ook in de toekomst voorop blijven lopen als provincie van agrarische kennis en productie. De export van hoogwaardige Brabantse producten, agrotechniek en –kunde, is een belangrijke bron van inkomsten. Om dit te behouden en verbeteren, is een transitie noodzakelijk waarvan de eerste stappen al gezet zijn. Hierdoor ontstaat een meer divers palet aan productiemethoden op de as low-tech high-tech. Dit vraagt nu en in de toekomst om inspanningen in de gehele keten.

Het bedrijf van initiatiefnemer betreft een internationaal opererend handelsbedrijf en draagt daardoor bij aan de allure van de Brabantse bedrijvigheid. Meer ruimte om op de locatie te kunnen ondernemen is een logische ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt een intensieve veehouder gesaneerd.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de

Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

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. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Op de locatie is conform de Interim Omgevingsverordening het werkingsgebied “Landelijk gebied-Gemengd landelijk gebied” van toepassing. Tevens is het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ van toepassing. Voor onderhavige ontwikkeling is met name artikel 3.73 en 3.43 van belang.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1 - Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2 - Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

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

Lid 3 - Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

De gewenste ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een intensieve veehouderij aan de rand van het stedelijk gebied. Het plan voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij en de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit de handel in landbouwmachines. Ondanks dat dergelijke bedrijfsactiviteiten gezien worden als een niet-agrarische functie bestaat er wel een duidelijke relatie met het landelijk gebied, daar het klantenbestand overwegend uit agrariërs bestaat.

De nieuwe functie leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse (sloop varkensstallen en landschapsverbetering). Uit hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling past in de omgeving en geen sprake is van nadelige milieueffecten. Derhalve wordt aan de belangrijkste voorwaarden van artikel 3.73 voldaan. In lid 2 onder c is bepaald dat opslag en stalling plaats moet vinden in gebouwen.

Een gebouw wordt door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) omschreven als 'elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten gebouw zijnde'. In afwijking van lid 2 onder c en het bepaalde in de wabo is voor onderhavig plan maatwerk vereist. Ten aanzien van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk om een gedeelte van de landbouwmachines buiten te kunnen stallen in verband met de snelle aankoop en verkoop van de betreffende machines en werktuigen.

In het kader van het planvoornemen worden twee buitenstalling locaties ingericht op (half)verharding binnen het plangebied. Hiermee wordt voorkomen dat stalling niet willekeurig op het perceel plaatsvindt, maar op een daarvoor ingericht terrein (zie hoofdstuk 2.2 van dit bestemmingsplan). Enerzijds betreft dit in totaal 3.260 m² ter plaatse van de te slopen varkensstal (2.073 m²). Daarnaast wordt 300 m² buitenstalling op (half)verharding gerealiseerd aan de achterzijde van de bedrijfswoning. Deze

twee locaties liggen deels ter plaatse van de gesaneerde gebouwen binnen het plangebied. De stalling vindt plaats aan de achterzijde op afstand van de bedrijfswoning en wordt daarnaast omkaderd door de te realiseren landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. De bedrijfsactiviteiten worden zodoende zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken.

Het plangebied grenst aan het bedrijventerrein Hapert. Deze gronden zijn aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar' omdat dit in essentie het gebied is om het bedrijventerrein uit te breiden. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hapert staat beschreven dat ten noorden van het bedrijventerrein een kleine uitbreiding mogelijk is van 3,5 ha. In het kader van het planvoornemen wordt de intensieve veehouderij in het plangebied beëindigd, overtollige bebouwing wordt gesloopt en het bouwvlak wordt verkleind tot 1 ha, er is derhalve sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling in een daarvoor aangewezen gebied.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling (transformatie naar een niet-agrarische functie) in het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. De gemeente Bladel heeft met opstelling van de Omgevingsvisie 1.1 gekozen voor een werkwijze waarin in fasen wordt toegewerkt naar integraal beleid. In deze visie is het plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op ruimtelijke zaken in het buitengebied. Het was voorheen beschreven in de Plattelandsnota 2013, zoals in navolgende paragraaf omschreven. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie 1.1, met als resultaat dat wordt gewerkt richting een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel die voldoet aan de vereiste van de nieuwe Omgevingswet. Dat betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen. Dit komt de ontwikkeling van een integraal, efficiënt en praktisch beleid ten goede.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling is met name het thema 'Economische activiteiten – overige economische activiteiten' van toepassing. Uit de omgevingsvisie is specifiek aandacht besteed aan vrijkomende agrarische bedrijfslocaties binnen de gemeente Bladel. Op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) is het conform de omgevingsvisie mogelijk om medewerking te verlenen aan hervestiging van economische activiteiten.

In principe is het uitgangspunt dat de bedrijfslocatie niet groter is dan 3.000 m² en dat er maximaal 1.250 m² aan bedrijfsbebouwing in gebruik mag zijn. Over de ontwikkeling van het gewenste bedrijf op een dergelijke locatie is echter geen specifiek beleid opgenomen. Wel is in de omgevingsvisie aangegeven dat maatwerk geleverd kan worden op VAB-locaties in het buitengebied. Aangezien met dit

plan een intensieve veehouderij met bouw- en milieurechten aan de rand van het stedelijk gebied wordt gesaneerd, een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt hergebruikt voor het handelsbedrijf en het locatie dusdanig landschappelijk en qua uitstraling wordt verbeterd, is sprake van een passende nieuwe functie en een gewenste ontwikkeling op deze locatie. De beoogde ontwikkeling is derhalve in lijn met de Omgevingsvisie 1.1.

4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van de voorgestane bestemmingsplanwijziging en de sloop van stallen, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De volledige quickscan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen de belangrijkste resultaten.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kempenland West. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 2,2 km tot het plangebied. Gezien de afstand zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Door de voorgenomen herbestemming van de varkensstallen is een significante daling van stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied alsmede een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zijn daarmee uitgesloten. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant ligt op een afstand van ca. 450 meter. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Bij de plannen worden verder geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd waardoor toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Soortbescherming

Met uitvoering van de plannen gaan geen rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren. Vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen is niet noodzakelijk.

Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.3 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Doorwerking plangebied

De gemeente Bladel heeft haar archeologiebeleid verwerkt in dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' dat er bij bodemingrepen groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,5 cm-mv een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De bodemingrepen die plaats kunnen vinden door de voorgenomen ontwikkeling (door bijvoorbeeld de sloop van gebouwen) zullen de vrijstellingsdrempel niet overschrijden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te blijven beschermen wordt de dubbelbestemming overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied.

Provinciaal beleid

De provincie ziet cultuurhistorie als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. De provincie neemt als uitgangspunt 'Behoud door ontwikkeling'. Het plangebied is ook gelegen in regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Het plangebied is geen historisch akkercomplex en ligt in een vrij gesloten omgeving. Daarnaast is De Langrijt aangewezen als een lijn van redelijk hoge waarde. Door de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie worden de cultuurhistorische waarden van de regio en De Langrijt niet belemmerd.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen vinden ingrepen plaats aan de bestaande bedrijfsbebouwing (varkensstallen) plaats. De agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en een gedeelte wordt herbouwd ten behoeve van het handelsbedrijf. Daarmee heeft het plan geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de regio en De Langrijt. Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor het plan. Daarnaast vindt een verbetering plaats van de architectuur en de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Dit draagt bij aan een positievere beleving van het landschap vanuit de Langrijt.

4.5 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterplan gemeente Oirschot en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende driertrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel

De gemeente Bladel heeft het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020 (GRP) vastgesteld. Hiermee continueert de gemeente Bladel het kwaliteitsniveau van de rioleringstaken (ambitieniveau Planmatig) uit de voorgaande planperiode en op onderdelen vindt een opwaardering plaats (ambitieniveau Anticiperend). Dit betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, een beperking van water-op-straatsituaties en risico's bij hevige neerslag en een doelmatige afvalwaterketen door samenwerking. Dit geeft een gemiddelde invulling van de nieuwe zorgplichten, waardoor er ruimte is om projecten planmatig op te pakken.

¹ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

In het GRP zijn zes speerpunten benoemd voor de periode 2015-2020:

1. Anticiperen op klimaatverandering;
2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau
3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersystemen
4. Betaalbare gemeentelijke watertaken
5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken
6. Communicatie watertaken

In het GRP is opgenomen dat wateroverlast moet worden voorkomen. Uitbreidings- en reconstructieplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename van afstromend verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydrologisch neutraal uit worden gevoerd.

Doorwerking plangebied

Beschermde zones

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een beschermde zone.

Hemel- en oppervlaktewater

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een groot gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing (varkensstallen) gesloopt en vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing bedoeld als opslagruimte van materiaal en werkplaats voor het handelsbedrijf. De bestaande bedrijfsloods van het handelsbedrijf aan de straatzijde van het perceel blijft gehandhaafd. In de toekomstige situatie blijft de bedrijfswoning met mantelzorgwoning behouden. Globaal bedragen de verharde oppervlaktes in de bestaande en toekomstige situatie als volgt:

Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m²)	Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m²)
Bedrijfswoning	194	Bedrijfswoning	194
Varkensstal links (sloop)	2.073	Buitenstalling op (half)verharding t.p.v. varkensstal links	2.042
Varkensstal rechts + bedrijfsloods	1.865	Opslag + bedrijfsloods (nieuw)	1.865
		Buitenstalling op (half)verharding nieuw	1.556
Verharding (voorzijde)	1.134	Verharding (voorzijde)	1.134
		Parkeerplaatsen	184
Groen	1.980	Groen	4.508

Zoals uit bovenstaande tabel opgemaakt kan worden nemen de vierkante meters bebouwde oppervlakte toe. Van in totaal 4.132 m² (huidige situatie) naar 5.657 m² in de toekomstige situatie. Dit resulteert in een toename van 1.525 m² bebouwd oppervlakte in de toekomstige situatie. Aan de verharding aan de voorzijde wordt 184 m² ten behoeve van de realisatie van 14 parkeerplaatsen toegevoegd. Wat betreft de verharding is in de bestaande situatie sprake van een betonklinker verharding in keperverband. Deze verharding loopt tot aan de voorzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen. In de toekomstige situatie blijft deze verharding behouden en zijn initiatiefnemers voornemens om het overige gedeelte van het perceel te voorzien met voornamelijk halfverhardingen.

Gelet op de huidige situatie en de toekomstige situatie is er feitelijk sprake van een toename van het verharde en bebouwde oppervlak. Wel wordt ten opzichte van de bestaande situatie in het kader van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering de vierkante meters groenbestemming vergroot binnen de projectlocatie ten behoeve van de toekomstige situatie.

Naast de sloop en herontwikkeling van diverse bedrijfsbebouwingen ter plaatse van al reeds bestaande bebouwing, is er slechts enkel sprake van de realisatie van 1.709 m² "nieuw" verhard oppervlak. Namelijk de toename van 1.525 m² bebouwd oppervlakte plus 184 m² ten behoeve van de realisatie van 14 parkeerplaatsen. Voor een bui van 60 mm bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen ca. 103 m³. Binnen het perceel is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de waterbergingsopgave. In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de concrete uitwerking van de infiltratievoorziening in het plangebied plaats.

Ter plaatse is geen minderingfactor van toepassing. Ter plaatse is een goede infiltratiesnelheid te verwachten. Initiatiefnemer is voornemens om het hemelwater via hemelwaterkolken/putjes af te voeren naar de wadi. Deze wadi zou dan ten westen van het erf gerealiseerd kunnen worden. In het geval van een onverwachte piekafvoer zou een overstort op het de westen gelegen sloot kunnen plaatsvinden. Er is dan geen sprake van overlast voor derden.

Riolering

De riolering (drukriolering) is aanwezig in het plangebied. Het afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig

verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Met dit plan is geen sprake van een wijziging van de bestemming naar een bodemgevoelig gebruik (de functie 'bedrijf' is niet milieugevoelig). Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet vereist voor de bestemmingsplanprocedure. Wel is voor de sloop en nieuwbouw waarschijnlijk een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit kan dan als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld.

4.7 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen erop treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Doorwerking plangebied

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal voertuigbewegingen. In de CROW-publicatie 317 zijn geen specifieke kengetallen voor een (handelsbedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren opgenomen. Initiatiefnemer heeft daarom de verkeersgegevens op basis van eigen ervaring aangeleverd. Deze zijn als uitgangspunt gehanteerd.

Ten behoeve van het verhandelen van de machines komen er ca. 6 vrachtwagens per week naar het plangebied. Dit leidt tot 12 verkeersbewegingen van vrachtwagens per week. Verder zijn er op de locatie maximaal twee personeelsleden aanwezig en zijn er ca. drie bezoekers per dag. Dit resulteert in 50 verkeersbewegingen per werkweek. De Langrijt en de daarop aangesloten infrastructuur is er voldoende op ingericht om 12 vrachtwagenbewegingen en 50 motorvoertuigbewegingen per week te kunnen verwerken. Daarnaast vinden in de huidige situatie de bedrijfsactiviteiten van het handelsbedrijf al plaats op de locatie en is er de planologische mogelijkheid voor het houden van vee. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het handelsbedrijf positief bestemd en wordt de mogelijkheid geboden de locatie efficiënter in te richten.

Initiatiefnemers zijn niet voornemens de bedrijfsactiviteiten qua capaciteit en verkeersbewegingen uit te breiden. Echter, door de bestemmingswijziging naar 'bedrijf' wordt dit in planologisch opzicht wel mogelijk. Als worst-case scenario wordt daarom een verdubbeling van de bedrijfsactiviteiten, personeel en bezoekers gehanteerd. Dat leidt tot een verdubbeling van de verkeersactiviteiten. Dat zijn 24 vrachtwagenbewegingen en 100 verkeersbewegingen per week. De omliggende infrastructuur kan ook dit aantal vervoersbewegingen verwerken.

Parkeren

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. Uitgaande van de hierboven genoemde uitgangspunten bedraagt de parkeerbehoefte voor auto's 4 parkeerplaatsen. Daarnaast moet op het terrein voldoende ruimte zijn om vrachtwagens tijdelijk te parkeren en te manoeuvreren.

Binnen het plangebied is meer dan voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Tevens wordt het door de herinrichting van het erf mogelijk voor vrachtwagens rond het erf te rijden en om het handelswaar (landbouwmachines, tractoren en werktuigen) buiten te stallen achter de bestaande bebouwing. Ten behoeve van de hoogspanningsmast en de daarbij behorende belemmerde strook, worden vangrails aangebracht met een minimale afstand van 5 meter van de mastfundatie. Hiermee wordt voorkomen dat door het rondrijden van vrachtwagens schade aan de hoogspanningsmast wordt toegebracht.

4.8 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) en de onderliggende regelgeving in AMvB's en ministeriële regelingen. Volgens de Wm is een voorgenomen ontwikkeling wettelijk inpasbaar indien aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden (5.16 lid 1 onder a);
2. Er is (per saldo) geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit (5.16 lid 1 onder b);
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (5.16 lid 1 onder c);
4. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (5.16 lid 1 onder d).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en gaan bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in nieuwe bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Deze ontwikkeling valt niet

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	17,7
Aandeel vrachtverkeer	24,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Resultaat NIBM-tool

onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM en moet een berekening in principe aantonen dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer. Hoewel het aantal fte en verkeersbewegingen behorende bij de bedrijfsactiviteiten in de praktijk gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie, is uit gegaan van de worstcase aanname van de verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.7). Op basis daarvan is de NIBM-tool ingevuld, zie hieronder.

Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van het woon- en leefklimaat. Een onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'².

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als rustig buitengebied.

Met onderhavig planvoornemen wordt een intensieve veehouderij (varkenshouderij, milieucategorie 4.1) gesaneerd en de vrijkomende stal wordt in gebruik genomen door een handelsbedrijf in landbouwmachines (gelijk te stellen aan loonbedrijven met b.o. <500 m², milieucategorie 3.1). Dit betekent dat er een aanzienlijk verbetering wordt bereikt ten aanzien van milieuhinder. Bij milieucategorie 3.1

² Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

hoort een grootste richtafstand van 50 meter. Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de bedrijfs-woning De Langrijt 2, ligt op een afstand van 340 meter. Er is geen sprake van hinder van de bedrijfs-activiteiten in het plangebied op de omgeving.

Wel kan de wijziging van intensieve veehouderij naar niet-agrarische bedrijfsruimte gevolgen hebben voor de belangen van omliggende veehouderijen. Dit omdat de bedrijfsruimte een geurgevoelig object is. In de omgeving van het plangebied ligt de pluimveehouderij De Langrijt 2. Een dergelijke inrichting heeft milieucategorie 3.2 met een grootste afstand van 100 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een afstand van 30 meter. De afstand tussen de gevel van het bedrijfsgebouw in het plangebied en de perceelsgrens van de pluimveehouderij bedraagt ca. 245 meter. Er is geen sprake van hinder en dus van een belemmering voor de pluimveehouderij. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.10 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

Doorwerking plangebied

In het plangebied worden met onderhavig planvoornemen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt waardoor een wegverkeerslawaaionderzoek niet noodzakelijk is. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan onderhavig planvoornemen.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen. Op circa 710 meter ten noorden van het plangebied liggen de aardgasleidingen Z-506-03 en Z-506-01. Het plangebied ligt echter niet in de 1% en 100% letaliteitsgrens van deze leidingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.12 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Doorwerking plangebied

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdiere (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdiere

ren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij (De Langrijt 2) bedraagt ca. 245 meter. De ontwikkelingen in het plangebied vormen derhalve geen belemmering voor de belangen van deze veehouderij. Wel moet in het plangebied sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. In figuur 4.2 is een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting in de gemeente Bladel weergegeven.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart achtergrondbelasting gemeente Bladel met het plangebied rood omlijnd

In deze kaart is het plangebied zelf nog een geurbelastende functie (veehouderij) maar dat is nu niet meer aan de orde en de veehouderij wordt wegbestemd. Er valt dan te concluderen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Dat is voor de beoogde functie in het plangebied acceptabel.

4.13 Gezondheid

Varkenshouderijen en pluimveehouderijen

'Notitie Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'

Het doel van deze notitie is om, in de periode totdat er een landelijk toetsingskader endotoxine beschikbaar komt, geen nieuw of groter knelpunt op endotoxine gebied te laten ontstaan. Op basis van gegevens uit het provinciale Web-BVB is, vanuit het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid, een indicatieve achtergrondkaart endotoxine opgesteld. Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Brabant zijn individuele endotoxine cirkels getrokken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de Notitie.

Op basis van de huidige onderzoeksrapporten wordt er voor andere veehouderijsectoren, zoals melkvee, runderen, geiten en schapen, voorsnog vanuit gegaan dat de emissie van fijnstof en daarmee ook endotoxine verhoudingsgewijs laag is en dit daarom geen verhoogd endotoxine risico veroorzaakt.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied is geen pluimvee- of varkenshouderij aanwezig zodat cumulatie van endotoxine niet relevant is.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Verder onderzoek moet uitwijzen of het gezondheidsrisico gegrond is. Om hiermee wel zorgvuldig om te gaan wordt hieraan extra aandacht besteed bij nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Binnen een straal van 2 kilometer is geen geitenhouderij aanwezig. Op grond van toetsing aan de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid is er voor de in het kader van de handreiking beoordeelde onderdelen geen sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Er is daarom geen reden om de GGD om advies te vragen.

Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningskabels, warmwaterleidingen en dergelijke kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

In het onderhavige bestemmingsplan is rekening gehouden met de belemmeringen ten gevolge van de ligging van een bovengrondse hoogspanningsverbinding in het zuidelijke gedeelte van het plangebied.

Doorwerking plangebied

In het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. De beschermingszone loopt gedeeltelijk over het erf en de bebouwing. Zoals vermeld is in dit plan rekening gehouden met de belemmeringen en dit is ook expliciet vertaald in het landschappelijk inpassingsplan. Op de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. Aan weerszijden van de leiding is een beschermingszone van 25 meter breed gelegen.

4.14 M.e.r.-plicht

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en gaan bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vrijkomende stal plaatsvinden. Dit valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De locatie is niet in of nabij een beschermd natuurgebied en er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 en/of D14 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Hiervoor is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld. Onder vorige wetten werden bijna geen regels gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt.

Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Aanduidingen (functie-, bouw- en gebiedsaanduidingen) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden.

De SVBP 2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2012 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

5.2 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen de verschillende planlocaties. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen opgenomen. De verbeelding is zowel digitaal als analoog beschikbaar.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.3 Regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels (hoofdstuk 1);
2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
3. Algemene regels (hoofdstuk 3)
4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten (Artikel 2)

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig plan moet worden gemeten.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemming 'Agrarisch' (artikel 3)

Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor agrarisch grondgebruik en een agrarische bedrijfsuitoefening, met de daarbij behorende wegen en overige voorzieningen zoals parkeren. Binnen deze bestemming is in het plangebied geen bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak mogen, onder voorwaarden teeltondersteunende voorzieningen gebouwd worden en erfafscheidingen. Opslag van onbruikbare voorwerpen, afvalstoffen en kamperen zijn niet toegestaan. De zones waar conform het landschapsplan de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden zijn specifiek aangeduid met de functieaanduiding 'groen'.

Bestemming 'Bedrijf' (artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de bestemmingsomschrijving is specifiek beschreven welke bedrijfsvorm hier is toegestaan, namelijk een handelsonderneming gericht op landbouwmachines en werktuigen. Dit betreft een niet-agrarisch bedrijf.

In de bouwregels is beschreven dat maximaal één bedrijfswoning is toegestaan met een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen 12 meter hoog zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen (2 meter hoog).

Onder andere het gebruik van de gronden voor detailhandel, kamperen en wonen in bijgebouwen is niet toegestaan. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor het in gebruik nemen of

laten nemen van gronden en bouwwerken voor de onderneming niet is toegestaan, tenzij de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De verplichte inpassing is als bijlage bijgevoegd. Ook is opgenomen dat het gebruik voor de onderneming niet is toegestaan als er bouwwerken binnen het plangebied, maar buiten het bouwvlak zijn gelegen. Dit is opgenomen om ervoor te zorgen dat de vergunde werktuigenberging en zeugenstal niet alsnog gebouwd worden (buiten het bouwvlak).

Bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' (artikel 5)

Deze gronden zijn mede bestemd voor het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen.

Er mag niet gebouwd worden, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding. Via een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden als vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding. Dit geldt ook met betrekking tot bepaalde werken- en werkzaamheden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (artikel 6)

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Vandaar dat regels zijn opgenomen met betrekking tot bouwen en werken- en werkzaamheden waarbij een verbod geldt zonder omgevingsvergunning.

5.3.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot bouwen, zoals wat gezien dient te worden als een ondergeschikt bouwdeel (kozijnen, luifels met overschrijding van niet meer dan 1 meter). Ook zijn algemene gebruiksregels opgenomen, waarin onder andere is bepaald dat geen schaalgas gewonnen mag worden. Via de algemene afwijkingsregels kan onder andere met maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering afgeweken worden, mits voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden. Via de algemene wijzigingsregels kan het bestemmingsplan onder andere gewijzigd worden om zo overschrijding van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken, mits aan de voorwaarden voldaan wordt.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel (artikel 13)

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststeldatum.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grond exploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

In het kader van participatie heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met buurtbewoners. Allen reageerde zeer positief op de plannen, er waren geen inhoudelijke opmerkingen. De omgevingsdialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Wettelijk (voor)overleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Op 9 januari 2020 is de reactie van het Waterschap De Dommel in het kader van het

vooroverleg ontvangen en op 13 januari 2020 is de reactie van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Naar aanleiding van het vooroverleg is het bestemmingsplan aangepast.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijze in te dienen.

Op 26 oktober 2020 heeft het Waterschap De Dommel bekend gemaakt met het bestemmingsplan in te stemmen in het kader van de watertoetsprocedure. De provincie Noord-Brabant heeft op 11 november 2020 gereageerd dat het planvoornemen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Daarnaast is door Tennet op 9 november 2020 een zienswijze ingediend. De opmerkingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan en voorbesproken met Tennet.

De zienswijze van Tennet is overigens pas op 12 november 2020 ontvangen en daarmee buiten de zienswijzetermijn ingediend. Hierdoor is de zienswijze formeel niet ontvankelijk. Mede omdat het een wettelijke overlegpartner betreft is de inhoud van de zienswijze vanuit het kader van zorgvuldige belangenafweging toch meegenomen, maar dan als ambtshalve wijzigingen.

