

MOTIVERING
TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A
CHIJNSGOED 7 STERKSEL

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Rapportnummer U221173.003.091

Vastgesteld 12 november 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Begrenzing	6
1.4 Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende	7
1.4.1 Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende	7
1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'	7
1.5 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	8
2.3 Landschappelijke inpassing	9
2.4 Verkeer	9
2.4.1 Ontsluiting	9
2.4.2 Parkeren	9
3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	11
3.1 Toetsingskader wijziging naar woonfunctie	11
3.2 Toets wijzigingsvoorwaarden	12
3.2.1 Inleiding	12
3.2.2 Sub a Beëindiging agrarisch gebruik en onmogelijkheid agrarische hergebruik	12
3.2.3 Sub b Geen onevenredige aantasting omliggende (agrarische) bedrijven	12
3.2.4 Sub c Aanvaardbaarheid vanwege milieu-hygiënisch woon- en leefklimaat	12
3.2.5 Sub d Functiewijziging aansluitend gelegen gronden	13
3.2.6 Sub e Geen onevenredige aantasting waarden in omgeving	13
3.2.7 Sub f Sloop bebouwing tot 120 m²	13
3.2.8 Sub g Aanvullende regels binnen bebouwingsconcentratie	13
3.2.9 Sub h Zorgvuldige landschappelijke inpassing	13
3.2.10 Sub i Groenblauwe mantel	13
3.3 Conclusie	14
4. WETTELIJK KADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	15
4.1.2 Instructieregels Rijk	15
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17

4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Brabantse omgevingsvisie	17
4.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3	Gemeentelijk beleid	24
4.3.1	Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040	24
5.	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	25
5.1	Bodemkwaliteit	25
5.1.1	Wettelijk kader	25
5.1.2	Toets	25
5.2	Water	26
5.2.1	Wettelijk kader	26
5.2.2	Toets	28
5.3	Cultureel erfgoed	28
5.3.1	Wettelijk kader	28
5.3.2	Toets	29
5.4	Natuur	30
5.4.1	Wettelijk kader	30
5.4.2	Toets	32
5.5	Geluid	33
5.5.1	Wettelijk kader	33
5.5.2	Toets	34
5.6	Geur	34
5.6.1	Wettelijk kader	34
5.6.2	Toets	35
5.7	Gezondheid	36
5.7.1	Endotoxinen	36
5.7.2	Geitenhouderijen	37
5.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen	38
5.7.4	Hoogspanningsverbindingen	38
5.7.5	Positieve gezondheid	39
5.7.6	Luchtkwaliteit	39
5.8	Bedrijven en milieuzonering	42
5.8.1	Wettelijk kader	42
5.8.2	Toets	43
5.9	Omgevingsveiligheid	44
5.9.1	Wettelijk kader	44
5.9.2	Toets	44
5.10	Duurzaamheid en klimaat	46
5.10.1	Duurzaamheid	46
5.10.2	Klimaat	46

5.11	Toetsing m.e.r.-beoordeling	47
5.11.1	Wettelijk kader	47
5.11.2	Toets	47
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	49
6.1	Eén omgevingsplan	49
6.2	Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)	49
6.3	Opzet planwijziging	49
6.4	Artikel gewijze toelichting	50
6.4.1	Wonen	50
7.	UITVOERBAARHEID	51
7.1	Participatie en omgevingsdialoog	51
7.1.1	Algemeen	51
7.1.2	Omgevingsdialoog	51
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	52
7.2.1	Algemeen	52
7.2.2	Kostenverhaal	52
7.2.3	Anterieure overeenkomst	52
7.2.4	Publiekrechtelijk kostenverhaal	52
7.2.5	Kostenverhaal binnen het besluitgebied	52
7.2.6	Financiële bijdragen	53
7.2.7	Nadeelcompensatie	53
8.	PROCEDURE	54

BIJLAGEN:

- 1. Bodemonderzoek**
- 2. Verslag participatie**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

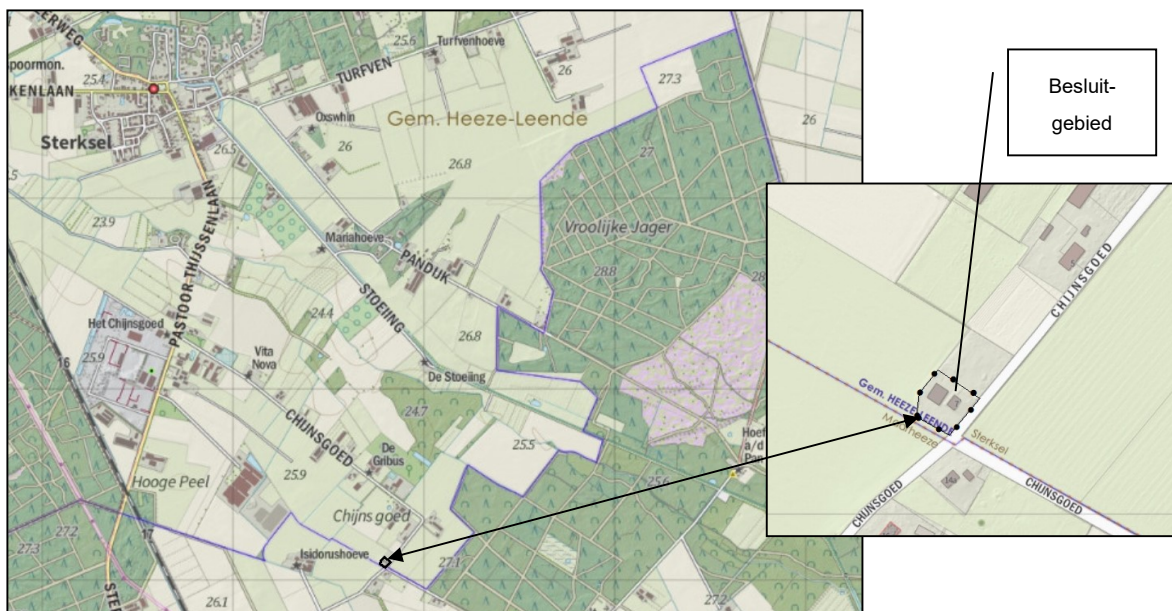
De aanleiding voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Heeze-Leende voor de locatie aan Chijnsgoed 7 te Sterksel betreft de voorgenomen functiewijziging van deze locatie naar een woonfunctie, hierna het besluitgebied genoemd. De initiatiefnemer van deze ontwikkeling is eigenaar van het besluitgebied. Binnen het besluitgebied is in de huidige situatie sprake van een agrarische bedrijfsfunctie. Beoogd wordt deze bedrijfsfunctie te saneren en het besluitgebied een woonfunctie met een omvang van 120 m² aan bijgebouwen toe te kennen. De bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie.

Voor het besluitgebied is het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende per 1 januari 2024 geldend. De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het Omgevingsplan van rechtswege niet mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het Omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het besluitgebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

In artikel 4.6.2 van het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' is voor de beoogde functieverandering binnen het besluitgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente Heeze-Leende wijzigt het Omgevingsplan voor de locatie aan Chijnsgoed 7 met toepassing van de regels uit deze eerder door de gemeenteraad vastgestelde wijzigingsbevoegdheid. Op grond van de 'Beleidsnota Delegatie tot het vaststellen van delen het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende 2023' is het college hierin het bevoegd gezag. In deze motivering is aangetoond dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden uit het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' en het geldende beleid en dat met deze wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan deze locatie.

1.2 Ligging

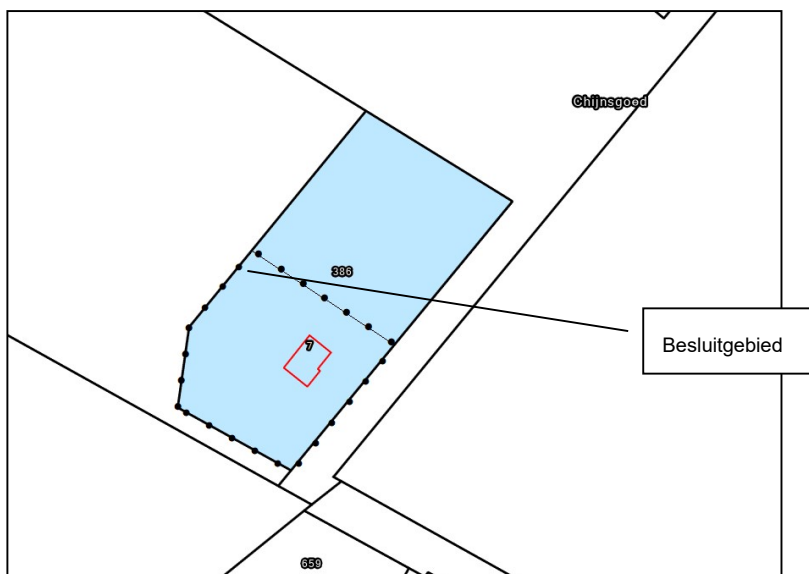
Het besluitgebied is gelegen ten zuiden van kern Sterksel, tussen Sterksel en Maarheeze. Het besluitgebied is het laatste adres aan Chijnsgoed binnen het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende. Direct ten zuiden van het besluitgebied ligt de gemeentegrens met de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur geeft de ligging van het besluitgebied weer op topografische kaart ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het besluitgebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

Het besluitgebied is gelegen aan Chijnsgoed 7 te Sterksel. Het besluitgebied bestaat uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als: gemeente Heeze, sectie H, nummer 386. Dit perceel heeft een omvang van 3.500 m². Het besluitgebied betreft de agrarische bedrijfsfunctie op deze locatie. Het besluitgebied heeft hiermee een omvang van 1.699 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het besluitgebied en het gehele kadastrale perceel (in blauw).



Figuur 2: Kadastraal situatie van het besluitgebied

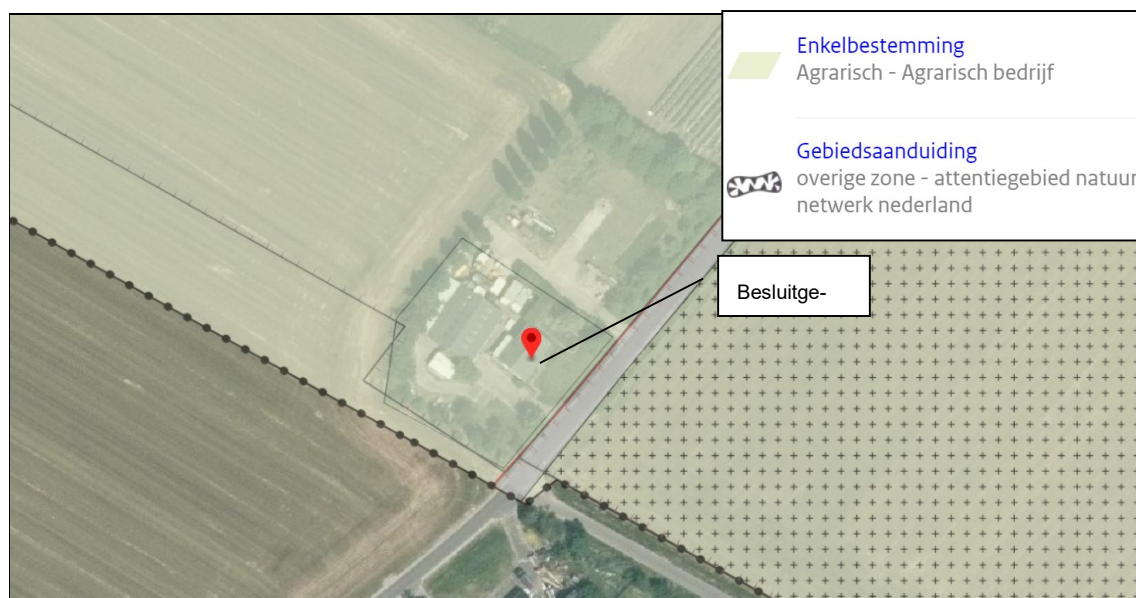
1.4 Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende

1.4.1 Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende

Voor het besluitgebied is het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende per 1 januari 2024 van rechtswege het geldende planregime. Dit Omgevingsplan wordt door de gemeente Heeze-Leende nog nader ingevuld. Het besluitgebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege. Deze plannen worden hierna toegelicht.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Voor het besluitgebied aan Chijnsgoed 7 is op 30 november 2020 het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' waarop het besluitgebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

Het besluitgebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en is gedeeltelijk voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk nederland'.

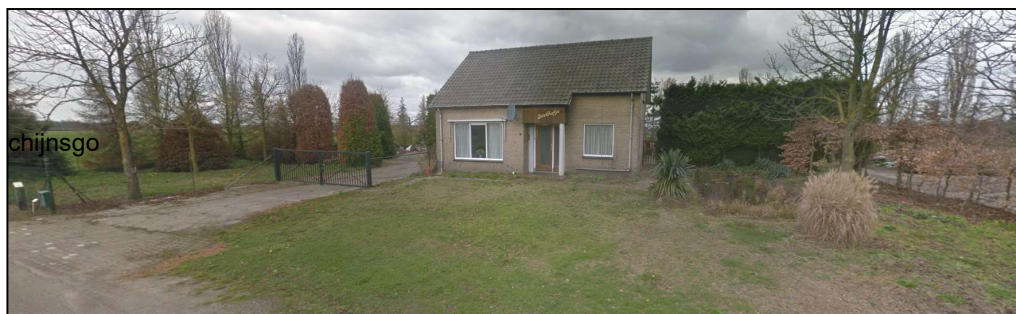
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze motivering is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt deze functiewijziging getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', waarna in hoofdstuk 4 het wettelijk kader wordt getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 8 de procedure voor deze functiewijziging wordt omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan Chijnsgoed 7 is bedrijfswoning aanwezig. De woning betreft een vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag met kap en de woning is gelegen op enige afstand tot de weg. Het besluitgebied heeft een frontbreedte van 40 meter. De loods met afdak heeft een oppervlakte van 230 m². De loods is gebouwd met vergunningen van 4 juli 1949 en 2 april 1968. De vergunning voor de woning is verleend op 23 januari 1966. Navolgende figuur geeft een beeld van de situatie binnen het besluitgebied achter de woning is een loods gelegen.



Figuur 4: Foto met de bedrijfswoning aan Chijnsgoed 7

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het besluitgebied weer.



Figuur 5: Luchtfoto van het besluitgebied

2.2 Beoogde situatie

Binnen het besluitgebied wordt geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. De bedrijfsfunctie wordt met dit plan gewijzigd naar een woonfunctie. Daarbij wordt de loods deels gesloopt tot een omvang van maximaal 120 m² aan bijgebouwen bij de woning resteren. Hiermee vindt sloop van circa 110 m²

van de loods plaats. De loods wordt hiermee ingekort of er wordt een nieuw bijgebouw met een kleinere omvang gerealiseerd. Het gehele besluitgebied wordt goed landschappelijk ingepast.

2.3 Landschappelijke inpassing

Het kadastrale perceel dat buiten het functievak gelegen is, is omzoomd met een beukenhaag. Het perceel is ingepast met streekeigen bomen. Navolgende figuur geeft een beeld van de situatie van het kadastrale perceel behorende bij het besluitgebied. De bedrijfsbebouwing is aan het zicht onttrokken door de landschappelijke inpassing met streekeigen soorten.

Om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in samenhang met deze functiewijziging te bereiken is de landschappelijke inpassing van de locatie verankerd. Het uitgangspunt is daarbij dat de bestaande bomen, die aan drie zijden het besluitgebied omzomen gehandhaafd blijven en de strook die tot een functie voor landschappelijke inpassing verkrijgt, wordt ingeplant met onder andere laurier en taxus en tevens met streekeigen soorten. Navolgende figuur geeft een foto van de inpassing binnen het besluitgebied.



Figuur 6: Omzoming van het kadastrale perceel met een beukenhaag

2.4 Verkeer

2.4.1 Ontsluiting

Het besluitgebied is middels één inrit ontsloten aan Chijnsgoed. De inrit naar de woning aan Chijnsgoed 7 blijft ongewijzigd behouden. De vergunde inrit naar het perceelsgedeelte met de agrarische functie blijft behouden voor ontsluiting van dit agrarisch gebruik. Er is sprake van een verkeersveilige situatie en het verkeer gaat direct na het verlaten van het perceel op in het heersende verkeersbeeld.

2.4.2 Parkeren

De gemeente Heeze-Leende heeft de ParkeerVisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze visie d.d. 1 april 2019 geeft de gemeentelijke beleidslijnen voor verkeer en parkeren weer. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgene-

ratie november 2018. Parkeerkencijfers zijn een richtlijn om het benodigde parkeeraanbod bij een functie te bepalen.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats. Er dient derhalve zorggedragen te worden voor afgerond 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het perceel biedt daartoe ruimschoots de ruimte. De aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen conform de ParkeerVisie van de gemeente Heeze-Leende is geborgd in de regels van dit plan.

3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

3.1 Toetsingskader wijziging naar woonfunctie

In het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' zijn wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten opgenomen waarin wordt bepaald dat voor deze specifiek daarin opgenomen gevallen of locaties het college bevoegd gezag is voor het wijzigen of uitwerken van het bestemmingsplan. Onder de Omgevingswet bestaan deze instrumenten tot het wijzigen of uitwerken van het Omgevingsplan niet meer.

Het besluitgebied is echter wel van rechtswege onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan. De wijzigingsvoorwaarden en uitwerkingsregels zijn reeds vastgesteld door de raad. Met een delegatiebesluit kan de gemeenteraad de bevoegdheid om onderdelen van het Omgevingsplan te wijzigen delegeren aan het college van burgmeester en wethouders. De gemeenteraad stelt hiervoor een lijst met gevallen vast waarvoor zij het college bevoegd vinden om het Omgevingsplan te wijzigen. Voor deze gevallen kan het college dan bevoegd blijven voor het wijzigen van het Omgevingsplan.

In de 'Beleidsnota Delegatie tot het vaststellen van delen van het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende 2023', vastgesteld op 18 december 2023 heeft de gemeenteraad de gevallen waarvoor in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarmee kunnen de in het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' opgenomen wijzigingsbevoegdheden ook binnen het Omgevingsplan van rechtswege worden toegepast.

In artikel 4.6.2 van het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' is een navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van een agrarisch bedrijfsfunctie naar een woonfunctie:

4.6.2 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*
- b. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- c. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
- d. De overige gronden van deze bestemming wordt bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.*
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
- f. De overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot 120 m² met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*

- g. *Indien het bestemmingsvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' of 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².*
- h. *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding er van.*
- i. *Indien de ontwikkeling gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied.*

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de opgenomen wijzigingsvoorwaarden.

3.2 Toets wijzigingsvoorwaarden

3.2.1 Inleiding

Met deze functiewijziging wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.2 van het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke Omgevingsplan voor functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie aan Chijnsgoed 7 naar een woonfunctie. In navolgende subparagrafen wordt de beoogde functiewijziging getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden hiervoor.

3.2.2 Sub a Beëindiging agrarisch gebruik en onmogelijkheid agrarische hergebruik

Het agrarisch gebruik is reeds geëindigd. De agrarische bedrijfsfunctie binnen de locatie heeft een omvang van 1.699 m². Deze omvang is te kleinschalig voor opstart of doorgroei naar een reëel agrarisch bedrijf in de huidige tijd. Hergebruik van de locatie voor de agrarische sector is op deze locatie redelijkerwijs niet meer mogelijk.

3.2.3 Sub b Geen onevenredige aantasting omliggende (agrarische) bedrijven

Met dit plan krijgt een bestaande agrarische bedrijfslocatie een woonfunctie. In de wet is vastgelegd dat hergebruik van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie de voormalige bedrijfswoning voor wat betreft geur wordt aangemerkt als zijnde nog een agrarische bedrijfswoning. Het woon- en leefklimaat binnen het besluitgebied is aanvaardbaar en er is ruime afstand van de locatie tot (agrarische) bedrijven in de omgeving. Vaststelling van dit plan leidt niet tot onevenredige aantasting van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.6 van deze motivering.

3.2.4 Sub c Aanvaardbaarheid vanwege milieu-hygiënisch woon- en leefklimaat

De woning binnen het besluitgebied is gelegen op enige afstand van andere functies in de omgeving. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar voor wat betreft geur, geluid, luchtkwaliteit, stof en gezond-

heid. Dit wordt in hoofdstuk 5 van deze motivering nader aangetoond door een toets aan deze aspecten. Dit plan is in het kader van het milieu-hygiënische woon- en leefklimaat aanvaardbaar.

3.2.5 Sub d Functiewijziging aansluitend gelegen gronden

Met dit plan is er geen sprake van aansluitend aan de woonfunctie gelegen gronden die een ander functie verkrijgen door vaststelling van dit plan. De agrarische bedrijfsfunctie heeft een omvang van 1.699 m² en is hiermee relatief klein van omvang voor een agrarisch bedrijf. De gehele agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie. De woning is centraal op dit perceel gelegen en het gehele perceel kan worden herbenut voor de woonfunctie. De omvang van dit perceel voor een woonfunctie is passend in de omgeving.

3.2.6 Sub e Geen onevenredige aantasting waarden in omgeving

Met dit plan verdwijnt een agrarische bedrijfsfunctie en wordt de bestaande woning hergebruikt voor een woonfunctie. De bedrijfsbebouwing wordt terug gesloopt tot een omvang van 120 m² en hergebruikt als bijgebouw bij de woonfunctie. De functie wordt minder intensief en heeft minder verkeers-aantrekkende werking. Dit plan leidt niet tot een aantasting van waarden in de omgeving. Dit is nader verantwoord in hoofdstuk 5 van deze motivering.

3.2.7 Sub f Sloop bebouwing tot 120 m²

Bij wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie mag een restant aan bedrijfsbebouwing van maximaal 120 m² overblijven. De overige bebouwing dient te worden gesloopt. Hiervoor wordt zorggedragen binnen het besluitgebied. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels bij dit plan.

3.2.8 Sub g Aanvullende regels binnen bebouwingsconcentratie

Bij het toekennen van een woonfunctie binnen een bebouwingsconcentratie gelden er verruimde regels voor vergroting van een woning of behoud van bijgebouwen. Het besluitgebied is niet binnen een bebouwingsconcentratie gelegen, waarmee deze aanvullende regels niet van toepassing zijn.

3.2.9 Sub h Zorgvuldige landschappelijke inpassing

Bij toekenning van de woonfunctie binnen het besluitgebied dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan. De aanleg en instandhouding hiervan dient verzekerd te zijn. Het besluitgebied is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast. Deze wordt met dit plan verankerd in de regels. De instandhouding van deze inpassing is op grond van een erfbeplantingsplan middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit plan.

3.2.10 Sub i Groenblauwe mantel

In lid i van het wijzigingsartikel zijn regels opgenomen voor wijziging van functies binnen de Groenblauwe mantel. Daarvan is geen sprake voor de functiewijziging binnen het besluitgebied. Het besluitgebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel, nu aangeduid als Groenblauwe waarden..

3.3 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.6.2 van het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', dat van toepassing is bij de beoogde functiewijziging binnen het besluitgebied in het Omgevingsplan van rechtswege. Dit plan past binnen de gestelde ruimtelijke voorwaarden.

4. WETTELIJK KADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

4.1.1.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

4.1.1.2 Toets

De beoogde functiewijziging heeft geen betrekking op nationale belangen of een direct effect op de afwegingsprincipes. Daarvoor is het plan te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. De ontwikkeling komt tegemoet aan behoud van een toekomst bestendig duurzaam buitengebied. Een niet op de toekomst gericht agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. De bestaande woning wordt hergebruikt en krijgt een toekomstbestendige functie.

4.1.2 Instructieregels Rijk

4.1.2.1 Wettelijk kader

Inleiding

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouw-

werken leefomgeving (Bll). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

4.1.2.2 Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 5 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een Omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

4.1.3.2 Toets

Binnen het besluitgebied wordt een bestaande locatie hergebruikt zonder dat bebouwing wordt toegevoegd of er nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Hiermee is er met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de context van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

4.2.1.1 Wettelijk kader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor vijf hoofdpunten:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toets

Dit plan betreft de wijziging van de functie van een agrarische bedrijfslocatie met een zeer geringe omvang naar een reguliere woonfunctie. Dit plan is hiermee kleinschalig. Er is echter grote behoefte aan woningen. Het toekennen van een woonfunctie aan de bestaande bedrijfswoning past binnen de hoofdpoging 'De basis op orde'. Een agrarische functie die niet toekomstbestendig is krijgt een andere passende functie.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogingen in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze omgevingsverordening.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Wettelijk kader

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

4.2.2.2 Toets

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een Omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren hiervan wordt toepassing gegeven aan: het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk.

Binnen het besluitgebied vindt hergebruik van een bestaand bouwperceel plaats voor een passende functie. De omvang aan bebouwing wordt hierbij ingeperkt en de locatie wordt landschappelijk ingepast. Het perceel heeft een omvang van circa 1.699 m². Dit is een passende omvang voor een woonfunctie in het buitengebied.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie

Een ontwikkeling dient plaats te vinden met toepassing van de lagenbenadering. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

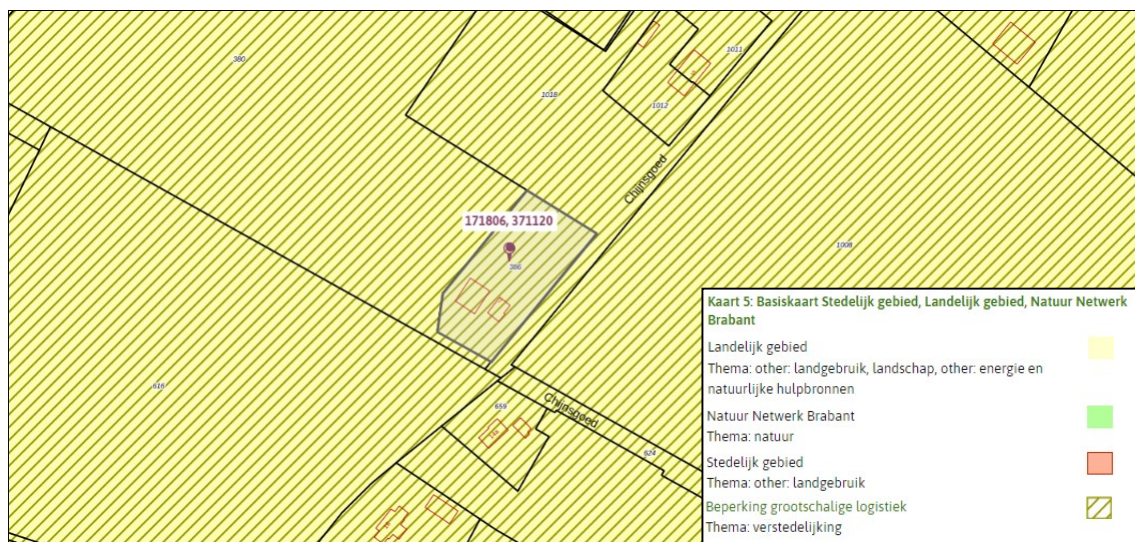
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- waarbij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een agrarische bedrijfsfunctie gesaneerd en wordt de bestaande bedrijfswoning hergebruikt als woonfunctie. Dit plan leidt tot extensivering van het gebruik. Dit plan leidt niet tot aantasting van waarden. Dit wordt dit per aspect toegelicht in hoofdstuk 5 van deze motivering.

Landelijk gebied

Het besluitgebied is gelegen binnen het Landelijk gebied. De omgeving is aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Navolgende figuur betreft de kaart waarop het besluitgebied is aangeduid als gelegen binnen het Landelijke gebied.



Figuur 7: Uitsnede van de basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met de omgeving van het besluitgebied

Voor ontwikkelingen binnen het Landelijk gebied zijn in de artikelen van de verordening is per beoogde ontwikkeling (instructie) regels gesteld.

Kwaliteitverbetering van het landschap

In artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat activiteiten/ontwikkelingen in het Landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De fysieke verbetering moet worden onderbouwd en geborgd in het plan. Het verbeteren kan aan de hand van de volgende aspecten:

- door landschappelijke inpassing;
- door het toevoegen, versterken, herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de landschapsstructuur of de relatie tussen stad en land;
- door het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- door het wegnemen van verharding;
- door het slopen van bebouwing;
- door het realiseren van NNB of een ecologische verbindingszone;
- door aanleggen extensieve recreatieve mogelijkheden.

De gemeente Heeze-Leende beschikt niet over een eigen Landschapsinvesteringsregeling. Een afweging voor kwaliteitverbetering van het landschap vindt per ontwikkeling plaats met toepassing van maatwerk. Overeenkomstig de Landschapsinvesteringsregeling in de naastgelegen gemeente Someren, waar een functiewijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, indien het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m² en waarbij alle overtollige bebouwing wordt gekwalificeerd als een categorie-2 ontwikkeling. Hiermee wordt een ruimtelijke ontwikkeling bedoeld waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het besluitgebied.

Dit plan ziet toe op wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. De bestaande bebouwing wordt verkleind en de locatie wordt landschappelijk ingepast. De impact voor de omgeving is zeer beperkt en alleen maar als positief te kwalificeren.

ficeren. Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Het besluitgebied wordt daarbij landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Dit plan is een kwaliteitverbetering op zichzelf. Uit figuur 6 blijkt dat het bestaande perceel al goed landschappelijk is ingepast. De verfijning van de landschappelijke inpassing is aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels opgenomen.

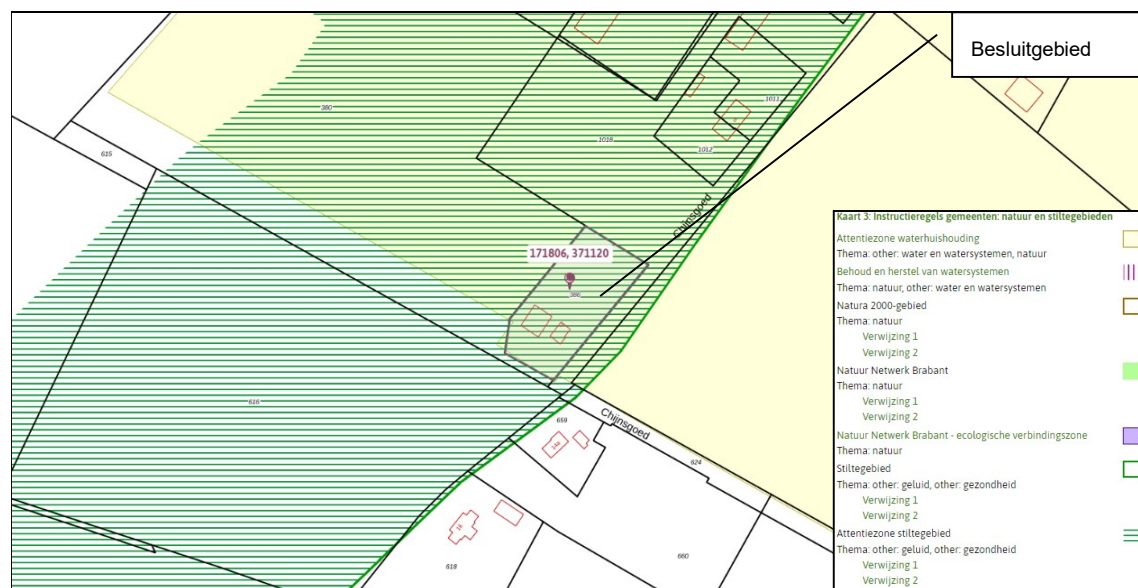
Regels voor wonen

Met dit plan wordt een woonfunctie aan een (voormalige) agrarische bedrijfswoning toegekend. Op grond van artikel 5.77 is de enige voorwaarde die hieraan gesteld is, de voorwaarde dat het aantal woningen binnen het besluitgebied niet toeneemt. Binnen het besluitgebied en blijft één woning aanwezig. Het perceel krijgt hiermee een woonfunctie. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in artikel 8 van deze planregels.

Het besluitgebied is tevens aangeduid als locatie met een beperking voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling binnen het besluitgebied.

Natuur- en stiltegebieden

Het besluitgebied is gelegen in een stiltegebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met instructieregels voor gemeenten voor natuur- en stiltegebieden uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop het besluitgebied is aangeduid als gelegen binnen een stiltegebied.



Figuur 8: Uitsnede van de kaart met instructieregels voor de gemeente voor natuur- en stiltegebieden met de omgeving van het besluitgebied

In artikel 5.28 zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen een stiltegebied. Deze regels zijn hierna opgenomen.

Artikel 5.28 Toedeling activiteiten en functies in Stiltegebied

Lid 1

Een Omgevingsplan ter plaatse van Stiltegebied strekt mede tot behoud van stilte en rust in het gebied en houdt daarmee rekening bij de toedeling van functies en activiteiten.

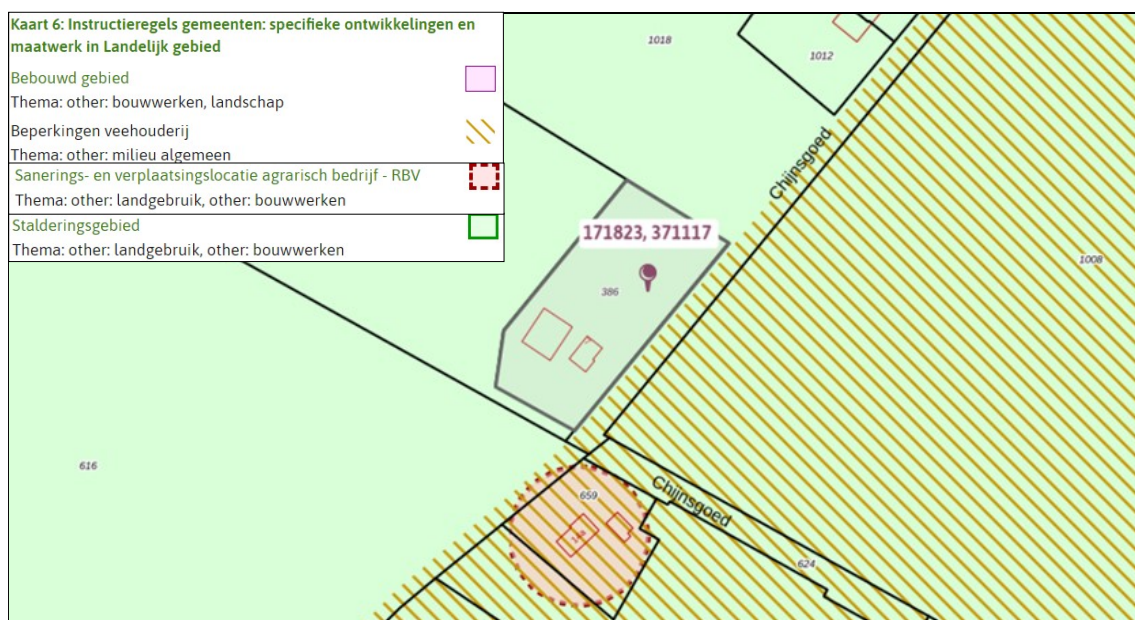
Lid 2

Het eerste lid is niet van toepassing op activiteiten die behoren tot het normale gebruik, beheer en onderhoud van binnen het gebied aanwezige functies en gronden.

Met dit plan wordt een agrarische bedrijfsfunctie hergebruikt naar een woonfunctie voor één huishouden. Daarmee wordt de functie geëxtensieerd. De bestaande bedrijfswoning aan Chijnsgoed 7 krijgt hierbij een woonfunctie. Dit plan draagt hiermee bij aan het behoud van stilte en rust in het gebied en past binnen de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Stalderingsgebied

Het besluitgebied is aangeduid als gelegen binnen een stalderingsgebied op de kaart met instructieregels voor gemeente met specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied. Een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid is hierna opgenomen.

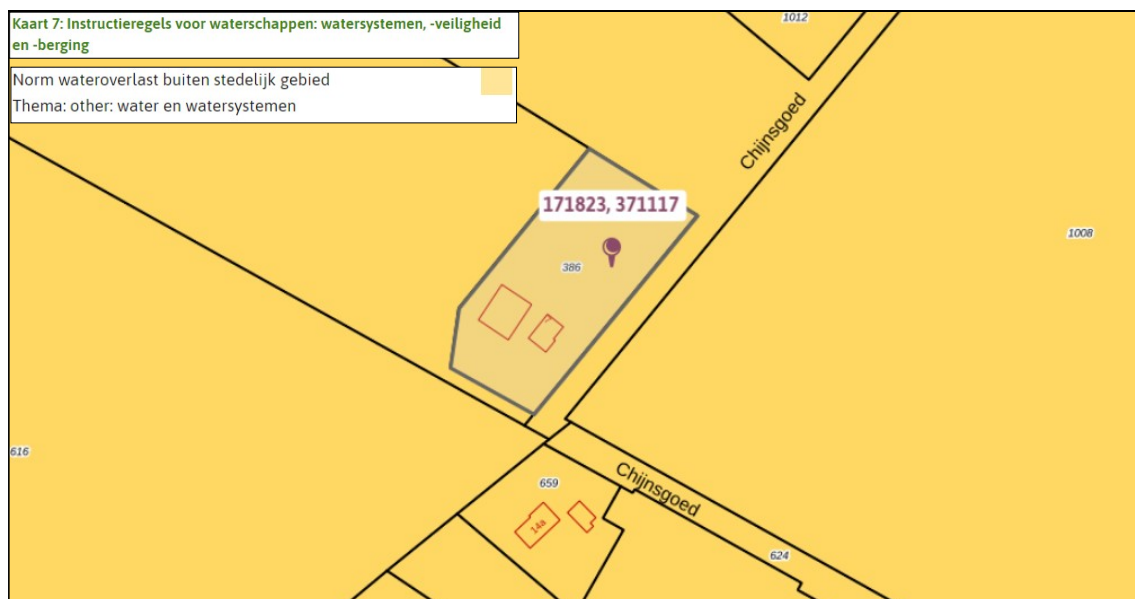


Figuur 9: Kaart met instructieregels voor gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied, waarop het besluitgebied is aangeduid

Binnen een stalderingsgebied zijn in artikel 5.66 regels gesteld voor stalden bij uitbreiding van de oppervlakte aan dierenverblijven voor hokdieren. Daarvan is geen sprake binnen het besluitgebied. Deze regels zijn niet relevant voor deze functiewijziging.

Norm wateroverlast

Op grond van artikel 2.13 Omgevingswet moet bij provinciale verordening met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, een omgevingswaarde worden vastgesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. Daar wordt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorzien op kaart 7 en bijbehorende regels voor de opgenomen normen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart, waarop het besluitgebied is aangeduid als gelegen binnen de norm 'wateroverlast buiten stedelijk gebied'.



Figuur 10: Kaart met instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging, waarop het besluitgebied is aangeduid

De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater door neerslag. De regels hiervoor betreffen een inspanningsverlichting. Voor ontwikkelingen in een gebied met de norm 'wateroverlast buiten stedelijk gebied' gelden de navolgende regels.

Artikel 2.3 Omgevingswaarde wateroverlast buiten stedelijk gebied

Lid 1

Binnen Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoer capaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- *1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;*
- *1/50 per jaar voor gebieden met glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;*
- *1/25 per jaar voor gebieden met akkerbouw;*
- *1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.*

Lid 2

Voor bebouwing binnen Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied geldt de omgevingswaarde wateroverlast van het omringende landgebruik.

Binnen het besluitgebied vindt hergebruik van een bestaand bouwperceel plaats waarbij de bebouwing per saldo afneemt. Dit plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Voor dit plan zijn de waterhuishoudkundige aspecten nader uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 5.2 van deze motivering.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040

4.3.1.1 *Wettelijk kader*

De gemeenteraad van de gemeente Heeze-Leende heeft de Omgevingsvisie Heeze-Leende vastgesteld op 26 juni 2023. In deze omgevingsvisie is het toekomstbeeld voor de gemeente Heeze-Leende uitgewerkt. De omgevingsvisie is een belangrijk document dat mede gaat bepalen hoe de gemeente Heeze-Leende er in 2040 zal uitzien. Daarin is de gemeente ingedeeld in verschillende deelgebieden met een eigen opgave en koers.

Het besluitgebied is gesitueerd in een landelijk gebied. Voor deze gebieden is het met name relevant dat de gemeente Heeze-Leende een gemeente wil zijn met een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor alle leeftijden.

4.3.1.2 *Toets*

Met deze ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfsfunctie hergebruikt als reguliere woonfunctie, waarmee een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. De woonfunctie past op deze locatie binnen de omgeving. In algehele zin verbetert het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit door deze sanering van het niet toekomstbestendig agrarisch bedrijf. Dit plan past hiermee binnen de omgevingsvisie.

5. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodemkwaliteit maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het besluitgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling.

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

5.1.2 Toets

Binnen het besluitgebied is een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Deze locatie krijgt een reguliere woonfunctie. Voor deze functiewijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk en aanbesteed. Dit onderzoek, uitgevoerd door Aelmans, datum 6 maart 2024 en rapportnummer AMA230414.004/WGE behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

De humeuze grond uit de boven- en ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB. De kwaliteit van de bovengrond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse industrie. De ondergrond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse wonen. In het grondwater is sprake van diffuus verhoogde gehalten, waarbij voor kobalt en nikkel de signaleringsparameter (gelijk aan de voormalige interventiewaarde) wordt overschreden. Gelet op de beperkte overschrijding van de waarde voor landbouw/natuur (vaste bodem) en het diffuse karakter van de verhogingen in het grondwater, wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht en behoeven er ons inziens geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging.

Vastgesteld is dat de bovengrond onverdacht is voor een verontreiniging met asbest.

Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Aandachtspunt: aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om, gezien de concentratie aan kobalt en nikkel (welke mogelijk kunnen leiden tot gezondheidsschade) geen

grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en als drinkwater voor dieren.

Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.2 Water

5.2.1 Wettelijk kader

5.2.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het besluitgebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

5.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

5.2.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de planperiode wordt gestart met de watertransitie. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

5.2.1.4 Plan Stedelijk Water 2023-2027

De gemeenteraad heeft op 6 februari 2023 het Plan Stedelijk Water 2023-2027 vastgesteld. Dit is een beleidsplan-uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken en zorgplichten weergeeft. De gemeentelijke zorgplichten hebben betrekken op de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

In het Plan Stedelijk Water zijn de navolgende doelen opgenomen:

1. Stedelijk afvalwater;
 - doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
 - Voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving.
 - Bijdragen aan een duurzame verwerking van afvalwater.
2. Hemelwater;
 - doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater.
 - Beperken van het risico op wateroverlast.
 - Beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater.
 - Bijdragen aan klimaatadaptatie.
3. Grondwater;
 - voorkomen van structurele grondwateroverlast en -onderlast, afgestemd op de functie van het gebied of object.
 - Bijdragen aan gebiedsgericht grondwaterbeheer.
 - Bijdragen aan klimaatadaptatie.
4. Drinkwater;
 - bijdragen aan de bescherming van drinkwatervoorzieningen.
5. Oppervlaktewater;
 - borgen bergings- en ontwateringsfunctie van het stedelijk oppervlaktewater.
 - Bijdragen aan het verhogen van de waterbeleving.
 - Bijdragen aan klimaatadaptatie.

Bij de verwerking van hemelwater volgt de gemeente de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Het heeft de voorkeur om water vast te houden in het gebied waar het is gevallen en daar te infiltreren naar het grondwater. Daar waar dit niet kan, bergen we regenwater bij voorkeur in waterpartijen of bovengronds. Bij de aanleg van verhard oppervlak houdt de gemeente er rekening mee dat ook extreme buien moeten kunnen worden opgevangen. Er wordt uitgegaan van een robuuste aanleg. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt vereist om in of in de directe nabijheid van nieuwe ontwikkelingen waterberging aan te brengen, waar mogelijk in combinatie met vergroening.

Bij plannen met een toename van verharding en daken met een omvang van 500 m² tot 10.000 m² dient een voorziening met een capaciteit die als volgt wordt berekend: benodigde retentiecapaciteit (m³) = Compensatie toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (berging 60mm). De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van de geohydrologische kenmerken van de ontwikkellocatie. De eventuele afvoer naar oppervlaktewater valt onder de uitgangspunten van de algemene beleidsregels van de Brabantse waterschappen.

5.2.2 Toets

5.2.2.1 Waterschapsverordening

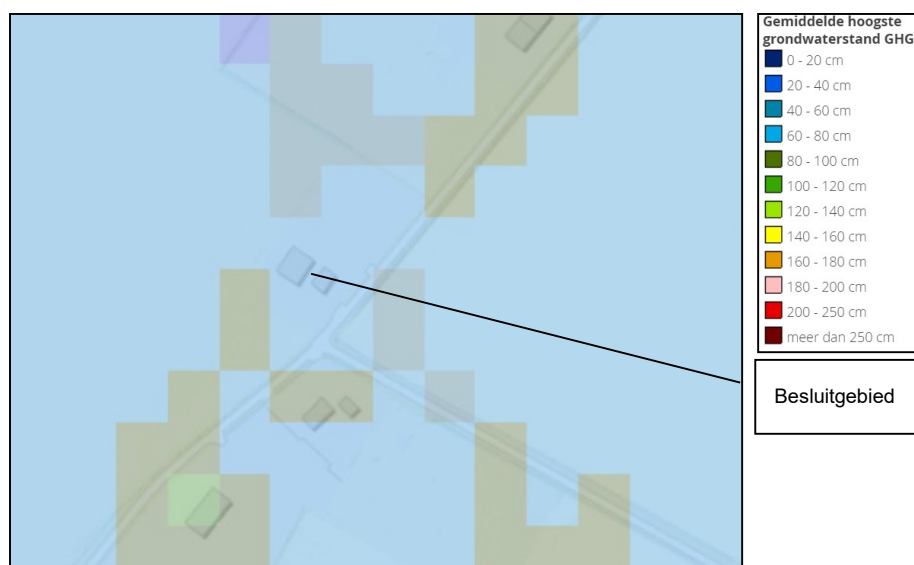
Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen. Het besluitgebied is in de Waterschapsverordening aangeduid als gelegen binnen een 'attentiegebied, inloedsgebied Natura 2000 of 'beperkt inloedsgebied Natura 2000'. De aanduidingen van het besluitgebied in de Waterschapsverordening hebben geen invloed op dit plan. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal..

5.2.2.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het besluitgebied is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Deze wijziging ziet toe op een gewijzigd gebruik van bestaande bebouwing. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de omgang met hemelwater binnen het besluitgebied. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal.

5.2.2.3 Wateraspecten binnen het besluitgebied

De bodem binnen het besluitgebied bestaat uit een veldpodzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de GHG, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid. Binnen het besluitgebied is sprake van een GHG van 60-100 cm-mv. De gronden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater.



Figuur 11: Kaart met GHG binnen het besluitgebied

5.3 Cultureel erfgoed

5.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultu-

reel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoeederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeente Heeze-Leende heeft het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende opgesteld. De gemeente Heeze-Leende heeft als doel een goede inventarisatie te maken van al het monumentwaardige binnen de gemeente. Dit geldt voor beschermde gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische structuren. Het beleidsplan dient ter bescherming van deze waardevolle objecten en ter versterking van de identiteit van de gemeente.

5.3.2 Toets

5.3.2.1 Omgeving

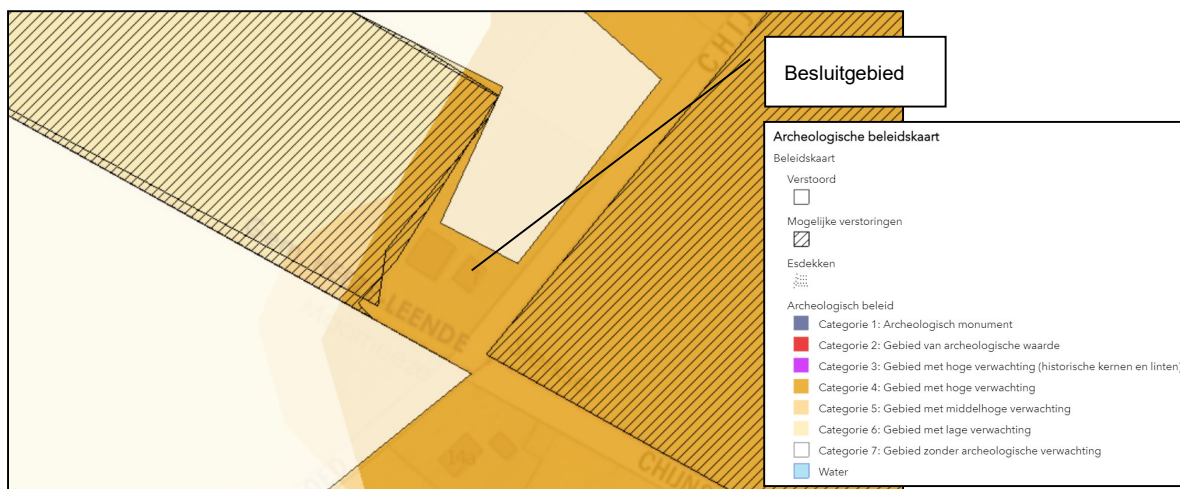
Het landschap binnen de gemeente Heeze-Leende kent nog enkele oude landschappen, zoals beekdalen, hoevenlandschap/kampenlandschap (coulissenlandschap), akkercomplexen (open bolle akkers) en heideontginningen. In de omgeving van het besluitgebied is de Baroniepaal grensmaal aan de Pan gelegen. Deze grensmaal is als Rijksmonument aangeduid. Dit is nu de laatste oude gezamenlijke grensmaal tussen de oude Baronie van Cranendonck en die van Heeze-Leende. Bij de invoering van de gemeenten en de opmeting hiervan in 1826 is lang over dit ten noorden hiervan betwiste gebied gekibbeld. In ieder geval behoorde vroeger de Horrix velden, het Chijnsgoed en het Ceelkensbroek bij de Heerlijkheid Heeze-Leende.

De weg Chijnsgoed is aangewezen als een cultuurhistorisch lijnelement van redelijk hoge waarde door de begeleidende laanbeplanting. Binnen het besluitgebied vindt slechts functiewijziging plaats van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Deze functiewijziging leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

5.3.2.2 Besluitgebied

Binnen het besluitgebied zijn een woning en een loods aanwezig, die met de wijziging ongewijzigd behouden blijven. De woning en loods binnen het besluitgebied zijn niet cultuurhistorisch waardevol. Deze functiewijziging leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Heeze-Leende waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

Het besluitgebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een locatie in een categorie 4-gebied. Dit is een gebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. Het beleid voor deze categorie is dat een archeologische waardestelling van het gebied noodzakelijk is bij projectgebieden groter dan 500 m² en werkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld (cm -mv). Omdat het Verdrag van Malta van het principe bescherming in situ uitgaat is het zaak voor die delen die -vooralsnog -niet verstoord wordt een beschermingsregime op te leggen.

Binnen het besluitgebied vindt een wijziging van het gebruik van bestaande gebouwen plaats. Er is geen sprake van een herinrichting van het besluitgebied. Bij bouw van gebouwen op dit terrein is de grond geheel geroerd. Deze wijziging leidt niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden.

5.4 Natuur

5.4.1 Wettelijk kader

5.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.4.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten

op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieluimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbepplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbepplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

5.4.1.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

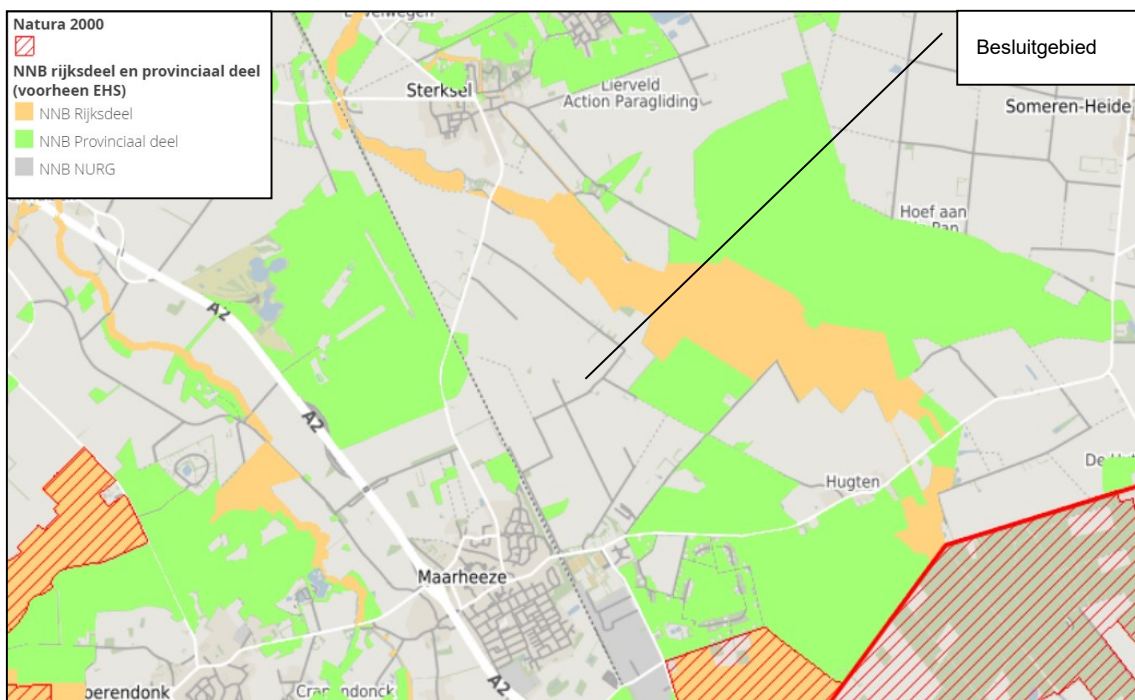
Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

5.4.2 Toets

5.4.2.1 Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is gelegen in het agrarisch gebied tussen Sterksel en Maarheeze. Ten zuidoosten van het besluitgebied is op een afstand van 3,4 kilometer van het besluitgebied het natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' gelegen en op een afstand van circa 4,3 kilometer ten zuidwesten van het besluitgebied ligt het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

De gronden rondom de Sterkselse Aa zijn aangeduid als NNB-Rijksdeel en de daaromheen gelegen bosgebieden betreffen een op provinciaal niveau aangeduid NNB. Navolgende figuur geeft een beeld van ligging van het besluitgebied ten opzichte van het Natura 2000-gebieden 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen ten zuiden en zuidwesten van het besluitgebied.



Figuur 13: Ligging besluitgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden het besluitgebied ten zuiden en zuidwesten

Dit plan betreft slechts de wijziging van gebruik binnen bestaande gebouwen en binnen een bestaand terrein zonder wijziging van de inrichting van het perceel. Het gebruik wijzigt van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Dit is een extensivering van de gebruiksmogelijkheden. Het landbouwverkeer dat vertrekt van en aankomt bij het besluitgebied komt met deze functiewijziging geheel te vervallen. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt verkleind of herbouwd tot een omvang van 120 m². Hiermee vindt sloop plaats van gebouwen met een omvang van circa 110 m². Gezien de aard van de ontwikkeling, de ligging van het besluitgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de dermate kleine impact van het plan heeft geen impact op deze Natura 2000 gebieden. Per saldo verdwijnt al het vrachtverkeer.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand van het besluitgebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in relatie tot de ontwikkeling op voorhand uit te sluiten. Er vindt geen houtkap plaats binnen het besluitgebied.

5.4.2.2 Soortenbescherming

Het besluitgebied is in de huidige situatie gebruikt als agrarisch bedrijf en binnen het besluitgebied is bebouwing aanwezig bestaande uit een bedrijfswoning en een loods. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd behouden en deze woning wordt hergebruikt als reguliere woning. De loods wordt verkleind tot een omvang van maximaal 120 m². Deze loods is niet volledig gesloten en niet volledig winddicht. Door de aanwezigheid van tocht is hier geen sprake van geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Er is geen sprake van een spouwmuur of dakisolatie. Gedeeltelijke afbraak de loods leidt niet tot aantasting van soorten. Binnen het plangebied worden geen bomen of groenstructuren verwijderd. Dit plan leidt niet tot aantasting van soorten. De sloop van (een gedeelte van) de loods dient in het kader van de zorgplicht buiten het broedseizoen plaats te vinden.

5.5 Geluid

5.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en dit wijzigingsbesluit vormen samen de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

5.5.2 Toets

Binnen het besluitgebied vindt functiewijziging van een agrarische bedrijfsfunctie met bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie plaats. Een woning is in de huidige situatie reeds een geluidgevoelig gebouw. Er is geen sprake van het toelaten van een nieuwe voor geluidgevoelige functie. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een grote lawaaimaker in de omgeving die leidt tot een geluidbelasting op de woning binnen het besluitgebied.

Dit plan heeft geen consequenties voor geluid. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk voor deze wijziging. Met dit plan wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een minder intensieve woonfunctie. Het geluid op de woning en voor de omgeving is hiermee te allen tijde minder dan in de huidige situatie. Deze verbetering van het woon- en leefklimaat en het feit dat in de omgeving geen grote lawaaimakers aanwezig zijn leidt tot de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6 Geur

5.6.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

Navolgende tabel geeft de geurnormen voor het houden voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor.

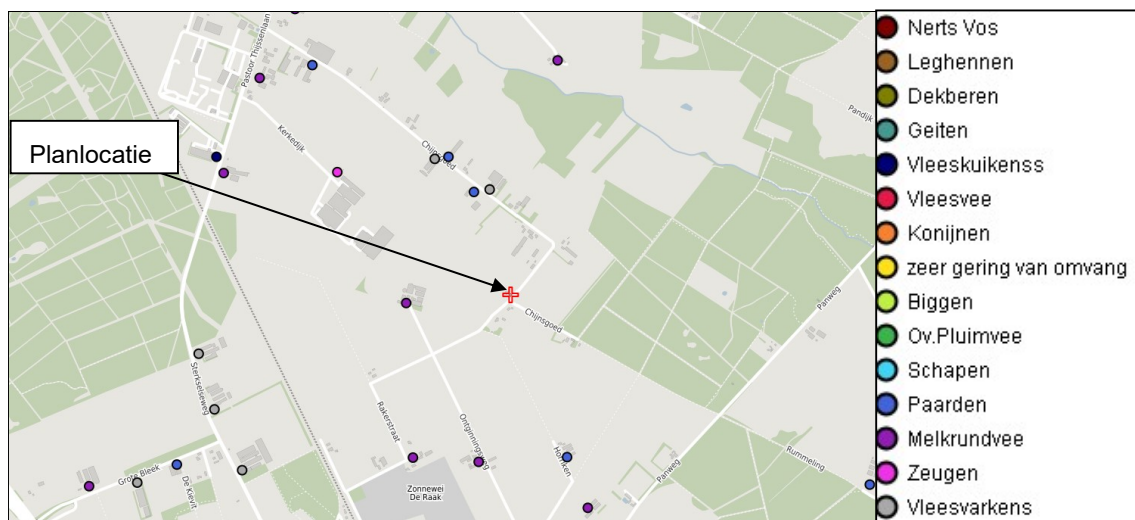
Geurgevoelig object	Waarde
Gelegen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	2,0 ou _E /m ³
Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	3,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	8,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	14,0 ou _E /m ³

Tabel 1: Normen voor geur bij het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor

Voor landbouwhuisdieren geldt een afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom en een afstand van 100 meter. In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

5.6.2 Toets

Dit plan ziet niet op wijziging in een voor geur gevoelig object. In de huidige situatie is een bedrijfswoning met een loods aanwezig bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Het besluitgebied is gelegen in een agrarische omgeving. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Sterksel. Hiermee geldt een geurnorm van 14 ou_E/m³. De afstand van het besluitgebied tot het dichtst bij het bedrijf gelegen agrarische bedrijf met vee bedraagt circa 335 meter. Hiermee is de achtergrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het besluitgebied ten opzichte van veehouderijen in de omgeving.



Figuur 14: Beeld van veehouderijbedrijven in de omgeving

Er is sprake een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning (niet zijnde bij een veehouderij) naar een reguliere woonfunctie. Beide woonfuncties zijn even voor geurgevoelig. Er is geen sprake van industriële geuremissies in de omgeving.

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting voor geur vanuit veehouderijen is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het besluitgebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting met het besluitgebied aangeduid

Binnen het besluitgebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m^3 . Hiermee is er binnen het besluitgebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Dit is aanvaardbaar.

Niet aannemelijk is dat er gezien de lage achtergrondbelasting en de afstand van het besluitgebied tot agrarische bedrijven in de omgeving sprake is van een onaantvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting. Er worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. Een voorgrondbelastingberekening is niet noodzakelijk. Met deze wijziging wijzigt de geursituatie binnen het besluitgebied niet. Er is sprake van een wijziging van het gebruik waarbij per saldo geen sprake is van toevoeging van een geurgevoelig object, maar van hergebruik van een bestaand object. De woning aan Chijnsgoed 7 is reeds aanwezig en blijft ongewijzigd. Deze functiewijziging binnen het besluitgebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving niet.

5.7 Gezondheid

5.7.1 Endotoxinen

5.7.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezond-

heidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

5.7.1.2 Toets

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijfsfunctie (niet zijnde een veehouderij) met bedrijfswoning naar een woonfunctie. Er is geen sprake van de toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van endotoxinen.

Overigens is het besluitgebied ook niet gelegen binnen een endotoxine-contour. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een afstand van 250 meter tot een varkensbedrijf of binnen één kilometer tot een pluimveebedrijf. Er is ook geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven met een combinatie van varkens en pluimvee in de omgeving van het besluitgebied. Veehouderijbedrijven in de omgeving zijn op ruimere afstand gelegen.

5.7.2 Geitenhouderijen

5.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

5.7.2.2 Toets

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfsfunctie (niet zijnde een veehouderij) met een bedrijfswoning naar een woonfunctie. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van ligging van het besluitgebied ten opzichte van geitenhouderijen.

Er is overigens ook geen sprake van de ligging van een geitenbedrijf binnen twee kilometer tot het besluitgebied.

5.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

5.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

5.7.3.2 Toets

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfsfunctie (niet zijnde een veehouderij) met een bedrijfswoning naar een woonfunctie. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van gewasbeschermingsmiddelen. Rondom het besluitgebied is een afschermende groensingel aanwezig.

Overigens is er geen sprake van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van het besluitgebied.

5.7.4 Hoogspanningsverbindingen

5.7.4.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

5.7.4.2 Toets

Ten noordwesten van de kern Maarheeze is een 150 kv-leiding gelegen. Het besluitgebied is gelegen op een afstand van circa 840 meter tot deze hoogspanningsleiding. Er is geen sprake van de toevoeging van een gevoelige object. Een bestaande bedrijfswoning binnen een agrarische bedrijfsfunctie krijgt een reguliere woonfunctie. De ligging van hoogspanningsverbindingen heeft geen invloed op deze functiewijziging.

5.7.5 Positieve gezondheid

5.7.5.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduïd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

5.7.5.2 Toets

Dit plan is zeer kleinschalig en ziet op de functiewijziging voor de functie van één agrarische bedrijfs-woning in het buitengebied naar een reguliere woonfunctie. Het effect van deze ontwikkeling reikt niet buiten het besluitgebied, anders dan dat er met deze functiewijziging een toekomstbestendig hergebruik van een locatie plaatsvindt. Dit plan leidt niet tot nadelige gezondheidsaspecten voor functies in de omgeving. Met dit plan wordt een voormalig agrarisch bedrijf herbestemd naar een minder intensieve functie. Dit is positief voor de leefbaarheid in de omgeving en leidt tot een afname van maximale planologische mogelijkheden in geur, geluid, fijnstof en gezondheid. Dit is positief.

5.7.6 Luchtkwaliteit

5.7.6.1 Wettelijk kader

Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie

veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

5.7.6.2 Toets

Aandachtsgebieden

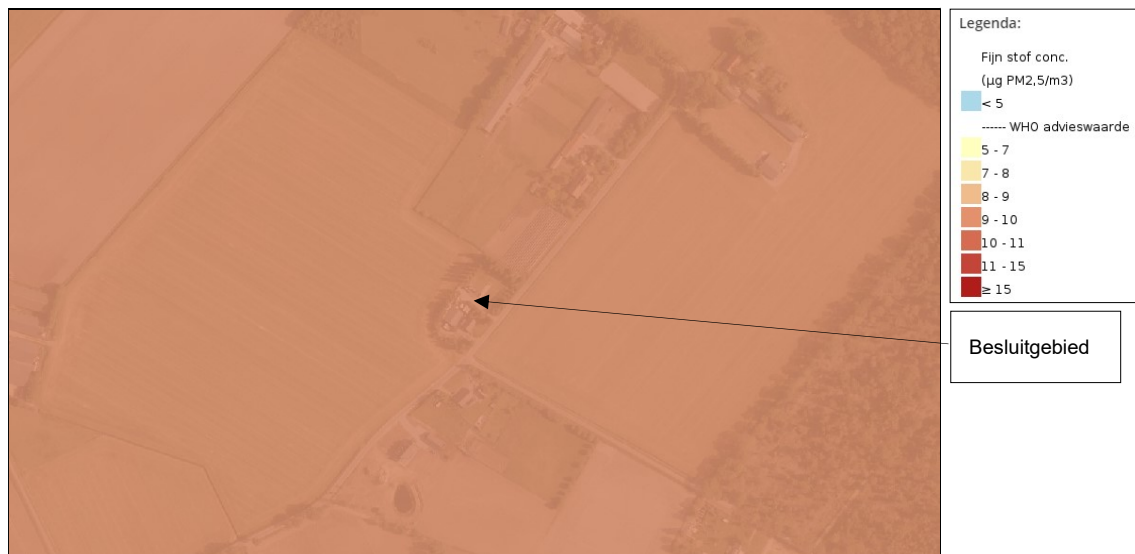
Het besluitgebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

Binnen het besluitgebied is één woning aanwezig, die ook als woonfunctie behouden blijft en wordt hergebruikt. Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van circa 17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt circa 10 µg/m³. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het besluitgebied en directe omgeving weer.



Figuur 16: Fijnstof 2021 (PM_{10}) (bron: RIVM) voor het besluitgebied en omgeving



Figuur 17: Fijnstof 2021 ($\text{PM}_{2.5}$) (bron: RIVM) voor het besluitgebied en omgeving

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 10 tot 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het besluitgebied en in de omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide 2021 (bron: RIVM) voor het besluitgebied

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof en stikstofdioxide aanvaardbaar is.

Niet in betekenende mate

Met dit plan wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning hergebruikt voor een reguliere woonfunctie. Het aantal verkeersbewegingen verminderd door sanering van de agrarische bedrijfsfunctie. Al het vrachtverkeer vervalt met deze functiewijziging. Na deze functiewijziging is slechts sprake van personenverkeer. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Deze functiewijziging is aanvaardbaar in het kader van de luchtkwaliteit.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het Omgevingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Navolgende tabel geeft de richtlijnafstanden van bedrijven binnen een rustig buitengebied en een gemengd gebied weer.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 2: Tabel met richtlijnafstanden

5.8.2 Toets

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijven gelegen. Aan Chijnsgoed 12 is een opslagbedrijf gelegen. Met een zorggarage tot een omvang van 120 m². Er is sprake van een richtlijnafstand van 30 meter tot dit bedrijf in een rustig buitengebied. Het besluitgebied is gelegen op een afstand van circa 270 meter tot deze locatie. De dichtst bij het bedrijf gelegen grote bedrijfslocatie betreft het bedrijf Poort 43, zijnde een mestverwerking, groundbank. De bedrijvigheid op dit terrein veroorzaakt zeer regelmatig geluids- en geuroverlast en structurele verkeersoverlast in de omgeving en veiligheidsrisico's door mogelijke calamiteiten. Dit bedrijf ligt op een afstand van 1.400 meter kilometer tot het besluitgebied en de overwegende windrichting is zuidwest waarmee de windrichting van de besluitlocatie af is. De kom van Sterksel is gelegen op een afstand van circa 900 meter tot het bedrijf. Het besluitgebied is buiten de aan te houden richtlijn afstand van 1000 meter gelegen.

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Hiermee worden alle bedrijfsactiviteiten binnen het besluitgebied gesaneerd. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van ligging van de woning aan Chijnsgoed 7 ten opzichte van bedrijven in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen met betrekking tot deze functiewijziging.

5.9 Omgevingsveiligheid

5.9.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

5.9.2 Toets

5.9.2.1 Risicovolle inrichtingen

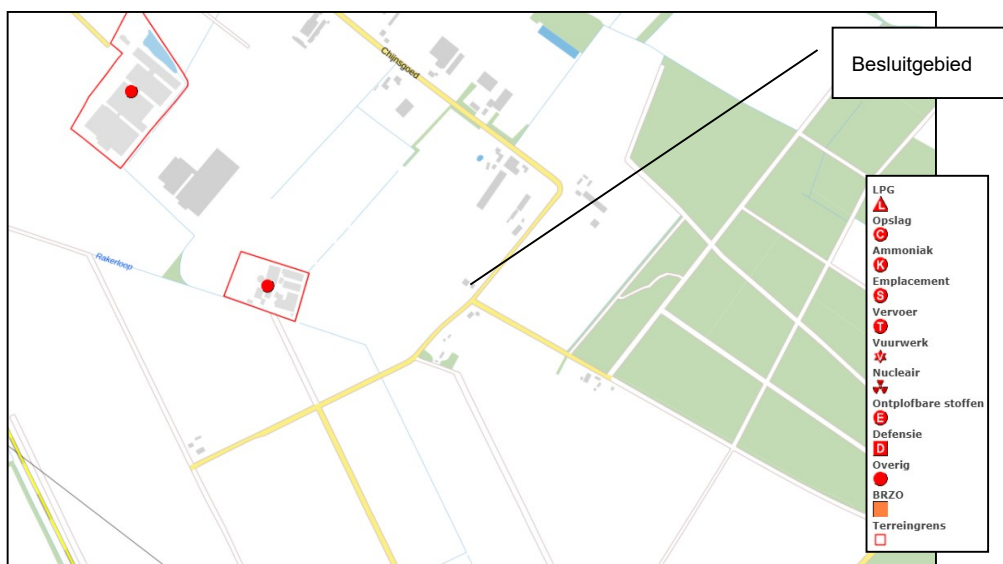
Inleiding

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten.

Inrichtingen in de omgeving

Het besluitgebied is gelegen het buitengebied tussen de kernen Sterksel en Maarheeze. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijven gelegen met een risicocontour die reikt over het besluitgebied.

In de wijde omgeving van het besluitgebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig die een bovengrondse propaantank binnen de inrichting hebben. De afstand van het besluitgebied tot deze bedrijven bedraagt meer dan 250 meter. Hiermee is geen sprake van de ligging van het besluitgebied binnen de aan te houden veiligheidsafstanden. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het besluitgebied tot deze inrichtingen.



Figuur 19: Beeld met ligging van het besluitgebied ten opzichte van inrichtingen in de omgeving

5.9.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Sterksel en Maarheeze. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het besluitgebied. Ook is het besluitgebied niet gelegen in een invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging binnen het besluitgebied. Er wordt overigens ook geen gevoelige functie toegevoegd.

Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding (transportleiding) binnen of nabij het besluitgebied. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging binnen het besluitgebied. Er wordt overigens ook geen gevoelige functie toegevoegd.

Luchtvaart, Spoorwegen en waterwegen

Er zijn vanuit luchtvaart geen belemmeringen voor wijziging van het besluitgebied. Het besluitgebied ligt buiten contouren waar in verband met luchtvaartverkeer rekening gehouden dient te worden. In de omgeving van het besluitgebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er wordt overigens ook geen gevoelige functie toegevoegd.

5.9.2.3 Groepsrisico

De beoogde functiewijziging wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Gezien de ligging van het besluitgebied ten opzichten van inrichtingen en transportroutes en de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico. Daarbij wordt ook geen gevoelige functie toegevoegd.

5.10 Duurzaamheid en klimaat

5.10.1 Duurzaamheid

5.10.1.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is weer uitgewerkt in programma's. In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

5.10.1.2 Toets

Dit plan ziet op een functiewijziging waarbij een bestaande locatie wordt hergebruikt voor een woonfunctie. Hergebruik van een bestaande bebouwde locatie is duurzaam en toekomstbestendig.

5.10.2 Klimaat

5.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transitie te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

5.10.2.2 Toets

Met dit plan vindt hergebruik van een bestaande agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie plaats. De bebouwing binnen het plangebied neemt hierbij af en de locatie wordt groen ingepast met streekeigen beplanting. Dit plan is te kleinschalig om bij te dragen aan een beter klimaat, maar is op microniveau een verbetering.

5.11 Toetsing m.e.r.-beoordeling

5.11.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de m.e.r. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

5.11.2 Toets

5.11.2.1 Toets bijlage V

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog twee lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Bij deze functiewijziging is geen sprake van een project met daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

5.11.2.2 Toets m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit bijlage V van het Omgevingsbesluit overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is: 'J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen.'

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201901439/1/R1) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen (geen) sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit betreft daarmee (g)een m.e.r.-plichtige activiteit.

Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het besluitgebied is (niet) gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r.

Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten met betrekking tot dit plan afgewogen. Daaruit is gebleken dat dit plan (geen) negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dussdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Eén omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over één (tijdelijk) omgevingsplan. Dit tijdelijk Omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings-, uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd. Deze is opgenomen in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe separate ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het Omgevingsplan gewijzigd om een functiewijziging mogelijk te maken. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekken omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

6.2 Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

De publicatie van een wijziging van het Omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD omgevingsplan).

Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het Omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het Omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk aangeduid als TAM-IMRO.

Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende is opgesteld op basis van TAM-IMRO.

6.3 Opzet planwijziging

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het Omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter van dit plan is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een Omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie van het plan. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel.

In juridisch opzicht worden de in dit TAM-Omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel Omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die reeds is opgenomen in

hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-Omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- met dit TAM-Omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22a.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Chijnsgoed 7 Sterksel.
- De regels binnen een hoofdstuk van een Omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 6.4 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-Omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkafpraak gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het Omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan.

6.4 Artikel gewijze toelichting

6.4.1 Wonen

In dit artikel zijn regels opgenomen voor hergebruik van de agrarische bedrijfsfunctie aan Chijnsgoed 7 naar een reguliere woonfunctie. Bij deze woning blijft op grond van de wijzigingsregels uit het voorheen geldende bestemmingsplan een omvang van 120 m² aan bijgebouwen behouden bij de woning. De regels voor de functie zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Participatie en omgevingsdialoog

7.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project. Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan.

Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken. In deze procedure worden het waterschap en de provincie Noord-Brabant betrokken.

7.1.2 Omgevingsdialoog

Bij dit plan is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij is de Handreiking participatie van de gemeente Heeze-Leende gehanteerd.

De verslaglegging van de omgevingsdialoog is als bijlage bij dit plan gevoegd. Dit verslag is op 10 maart 2024 verstrekt aan bewoners van Chijnsgoed 3, 3a, 3b, 3c, 4,5, 6, 8,10,2 te Sterksel en Chijnsgoed 14,14a en 16 te Maarheeze. Er is één reactieformulier retour ontvangen. Er zijn geen bezwaren geuit op het plan.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In het Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

7.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

7.2.3 Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

7.2.4 Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

7.2.5 Kostenverhaal binnen het besluitgebied

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling is verzekerd in het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst.

7.2.6 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

7.2.7 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Dit plan ziet op functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie. Een gedeelte van de loods binnen de locatie wordt gesloopt voor deze functiewijziging. De locatie wordt landschappelijk ingepast. Met dit plan is naar verwachting geen sprake van een schade voor een object in de omgeving, waarvan de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitsteekt. Bij een beroep op nadeelcompensatie wordt dit door een onafhankelijk adviesbureau beoordeeld.

8. PROCEDURE

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er samengevat als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.