

RUIMTELIJKE MOTIVERING
OOSTRIKKERDIJK 15C
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

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

Januari 2025

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.1.1 Inleiding	6
1.1.2 Ligging van het besluitgebied	6
1.1.3 Kadastrale situatie besluitgebied	7
1.2 Geldend omgevingsplan	8
1.2.1 Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende	8
1.2.2 Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp	8
1.3 Leeswijzer	9
2. PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Huidige situatie	10
2.1.1 Ruimtelijke structuur	10
2.1.2 Besluitgebied	10
2.2 Beoogde situatie	11
2.2.1 Algemeen	11
2.2.2 Verkeer en parkeren	12
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Brabantse omgevingsvisie	16
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040	20
4. OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Bodem	23
4.1.1 Beleidskader	23
4.1.2 Toets	23
4.2 Cultureel erfgoed	23
4.2.1 Inleiding	23
4.2.2 Archeologie	24
4.2.3 Cultuurhistorie	25
4.3 Duurzaamheid	26

4.4	Geluid	27
4.5	Geur	27
4.5.1	Wettelijk kader	27
4.5.2	Toetsing	28
4.5.3	Woon- en leefklimaat	29
4.6	Gezondheid	30
4.6.1	Endotoxine	30
4.6.2	Geitenhouderijen	31
4.6.3	Spuitzones	31
4.7	Klimaat	32
4.8	Luchtkwaliteit	32
4.8.1	Inleiding	32
4.8.2	Toepassing	33
4.8.3	Blootstelling aan verontreiniging	34
4.9	Bedrijvigheid	36
4.9.1	Inleiding	36
4.9.2	Toets beoogde ontwikkeling	36
4.10	Omgevingsveiligheid	38
4.10.1	Inleiding	38
4.10.2	Risico's	38
4.10.3	Beleidskader	38
4.10.4	Beoordeling besluitgebied	39
4.10.5	Transport	39
4.10.6	Hoogspanningslijnen	40
4.11	Natuur	40
4.11.1	Inleiding	40
4.11.2	Gebiedsbescherming	40
4.11.3	Soortenbescherming	42
4.11.4	Flora en fauna toets	42
4.12	Water	43
4.12.1	Inleiding	43
4.12.2	Beleidskader	43
4.12.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	46
4.12.4	Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie	46
4.13	MER-beoordeling	47
4.13.1	Wettelijk kader	47
4.13.2	Toets beoogde ontwikkeling	47
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
5.1	Één omgevingsplan	48
5.2	Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)	48

5.3	Opzet planwijziging	48
5.4	Procedure	49
6.	UITVOERBAARHEID	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Kostenverhaal	51
6.3	Nadeelcompensatie	51
7.	PARTICIPATIE	53
BIJLAGEN		
Bijlage 1:	Omgevingsdialoog	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor planologische wijziging van de bedrijfslocatie Oostrikkerdijk 15c te Leende. Sprake is van een bedrijf met milieucategorie 2 en bijbehorende bedrijfswoning (Oostrikkerdijk 15). De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt als verhuurbedrijf met te huren opslagruimtes voor derden. Sprake is van strijdig gebruik omdat verhuurbedrijf met te huren opslagruimtes niet staat benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Beoogd wordt af te wijken van het omgevingsplan zodat het bedrijf ruimte kan verhuren aan derde partijen. De bedrijfswoning blijft behouden. Er wordt geen detailhandel beoogd. Op dit moment wordt het gebouw verhuurd als opslagruimte voor een kringloop (voor huisraadproducten, inboedelonthuizing), opslag voor een autogarage elders (Automobility Valkenswaard) en tenslotte een opslagruimte voor VOL-verlichting, welke ook een winkel heeft in Leende.

Voor de besluitlocatie is het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente Heeze-Leende nog nader ingevuld. De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende omgevingsplan niet rechtstreeks 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.

De ontwikkeling via een BOPA is niet mogelijk omdat met deze ontwikkeling wordt vastgelegd dat hier sprake is van een verhuurbedrijf ten behoeve van opslagruimtes met bedrijfswoning. Andere mogelijke (bedrijfs)activiteiten moeten worden verwijderd.

1.1.2 Ligging van het besluitgebied

De initiatieflocatie is gelegen aan de Oostrikkerdijk 15c aan de rand van het stedelijk gebied van Leende, in het noordoosten van de kern. De Oostrikkerdijk is voornamelijk een woonstraat. Vanaf de initiatieflocatie eindigt de bebouwde kom, en bereikt men het buitengebied aan de oostzijde. Aan de oostzijde van deze straat zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen. Ook is een A-watgang gelegen naast de initiatieflocatie.



Figuur 1: Luchtfoto met de ligging van de initiatieflocatie

1.1.3 Kadastrale situatie besluitgebied

De initiatieflocatie is kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie G, nummers 431, 432 en 838. Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart van de initiatieflocatie, geprojecteerd op een topografische kaart. De initiatieflocatie is omkaderd met een rode bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale kaart van de initiatieflocatie

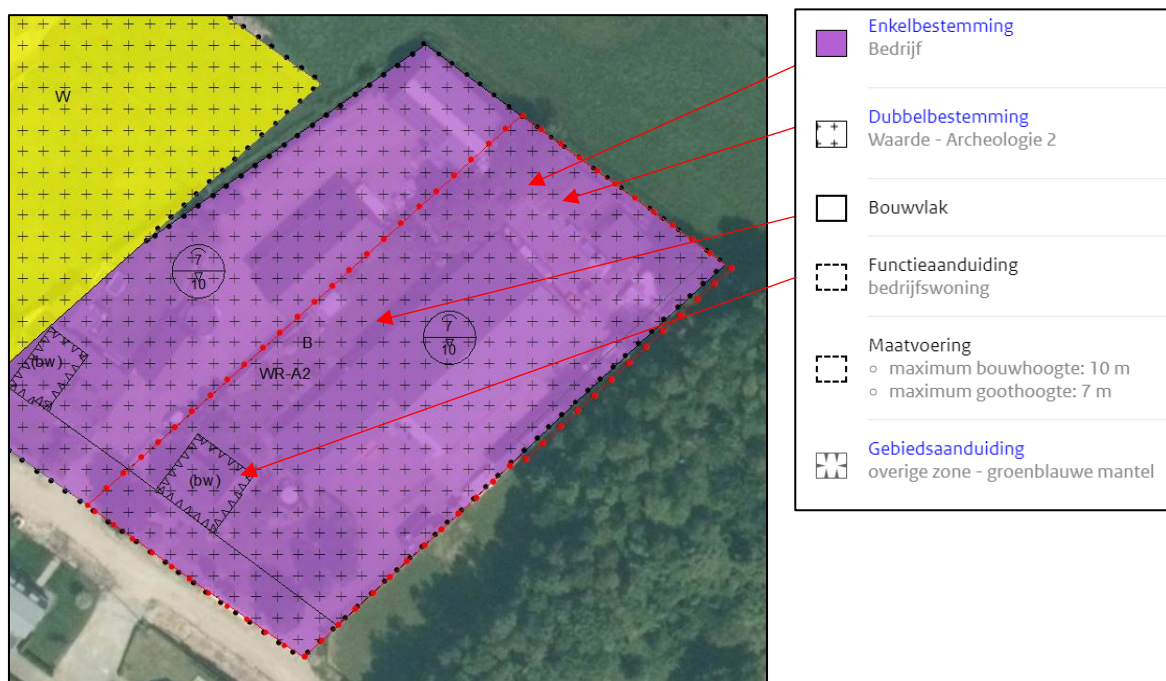
1.2 Geldend omgevingsplan

1.2.1 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 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.

1.2.2 Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp

Voor het besluitgebied aan Oostrikkerdijk 15c is op 5 oktober 2015 het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' vastgesteld. De initiatieflocatie heeft als functie 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met een bouwvlak en bedrijfswoning. Daarnaast heeft de locatie de maatvoering 'maximum bouwhoogte 10 en goothoogte 7'. Ook is er nog een gebiedsaanduiding aanwezig: 'overige zone – groenblauwe mantel'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan voor de initiatieflocatie. De initiatieflocatie is omkaderd met de rode bolletjeslijn.



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



Figuur 4: Overzicht volledige bouwvlak uitgelicht ter plaatse van de initiatieflocatie

Het gebruik van de initiatieflocatie als verhuurbedrijf voor opslagruimte is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een TAM-IMRO-wijzigingsbesluit benodigd voor afwijken van de regels van het omgevingsplan om ander gebruik toe te staan binnen het bouwvlak.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze motivering is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader van het bevoegd gezag benoemd, waarna in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten worden getoetst. Hoofdstuk 5 omvat de juridische planbeschrijving van het TAM-IMRO-plan. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt de participatie die plaats heeft gevonden voor de planwijziging samengevat.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De initiatieflocatie is gelegen aan de Oostrikkerdijk 15c aan de rand van het stedelijk gebied van Leende, in het noordoosten van de kern. De Oostrikkerdijk is voornamelijk een woonstraat. Vanaf de initiatieflocatie eindigt de bebouwde kom, en bereikt men het buitengebied aan de oostzijde. Aan de oostzijde van deze straat zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen. Ook is een A-watergang gelegen naast de initiatieflocatie.



Figuur 5: Luchtfoto met de ligging van de initiatieflocatie

2.1.2 Besluitgebied

De bebouwing op de initiatieflocatie is voormalig in gebruik geweest als champignonkwekerij. Dit is na sluiting van het bedrijf omgebouwd tot een handelsbedrijf voor dranken. Ook dit bedrijf is ondertussen niet meer aanwezig, waardoor de ruimte leeg is komen te staan. Initiatiefnemer heeft de ruimte niet in zijn geheel meer verhuurd, maar aan drie separate bedrijven. Alle bedrijfsruimten zijn ontsloten middels de centrale inrit aan de Oostrikkerdijk. Op navolgende foto wordt een afbeelding weergegeven van het gebouw gevestigd aan de Oostrikkerdijk 15c.



Figuur 6: Afbeelding initiatieflocatie Oostrikkerdijk 15c in de huidige situatie (bron: Slagboom & Peeters)

In de huidige situatie zijn alle panden binnen de initiatieflocatie gekoppeld aan elkaar in het bouwvlak. Het voorste gedeelte is in gebruik als bijgebouw bij de woning, de achterliggende gebouwen worden verhuurd aan derden. Het autobedrijf heeft de voorste twee hallen in gebruik voor opslag, daarna volgt de opslag voor het bedrijf met lichten, en tenslotte de opslag voor de kringloop met huisraad. De totale grootte van de hallen en bijgebouw samen bedraagt 894 m². In de regels van het bestemmingsplan staat onder 6.1. d dat opslag is toegestaan, een verhuurbedrijf voor opslagruimte is echter niet toegestaan.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Algemeen

Deze aanvraag is erop gericht om het bedrijfsgebouw aan Oostrikkerdijk 15c te gebruiken als verhuurbedrijf voor opslagruimte van bedrijven elders. Beoogd wordt om hierin opslag te houden, zonder detailhandel. Een verhuurbedrijf voor opslagruimtes staat niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Opslag is wel toegestaan conform artikel 6.1 lid d van het bestemmingsplan. Het verhuren van opslagruimten aan derden staat hier niet in benoemd. De functie wordt niet gewijzigd en blijft zoals in de huidige situatie 'Bedrijf'.

De bebouwing wordt niet aangetast en er komt geen nieuwe bebouwing bij. Enkele in pandige renovaties of herindelingen kunnen plaatsvinden op basis van de vraag van afnemers. Ter voorkoming van leegstand en economische verwaarlozing wordt beoogd de beschikbare ruimte te verhuren als opslagruimtes voor ten hoogste drie bedrijven. De hallen zijn verdeeld over ruimtes van 93 m², en één ruimte van 150 m².

In totaal is hiermee 894 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Beoogd wordt om hier ook bedrijvigheid toe te staan zonder binding voor meer dan één bedrijf, te weten: drie.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Het verhuurbedrijf ten behoeve van opslagruimtes wordt ontsloten middels de Oostrikkerdijk 15c. Al het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Op navolgende afbeelding wordt de ontsluiting van de initiatieflocatie weergegeven. De ontsluiting wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 7: Ontsluiting initiatieflocatie

De verkeerssituatie wordt niet gewijzigd. De opslaglocaties worden voornamelijk bezocht door de busjes van bedrijven die opslagruimte huren. De bewegingen bestaan dan uit het laden en lossen van goederen die zich in de opslagruimte (moeten gaan) bevinden. In de vorige situatie was sprake van een drankenhandel, waarbij ook vervoersbewegingen waren voor de opslag van de dranken. Sprake is al van een bedrijfsfunctie voor een drankengroothandel.

Hoewel beoogd wordt de locatie om te zetten naar een verhuurbedrijf voor opslagruimte, kan de verkeersintensiteit (periodiek) verschillen. Zo kan het zijn dat een bedrijf dat opslagruimte huurt vaker bij de opslag moet dan een ander bedrijf. Gewerkt wordt met contracten van bepaalde tijd voor opslag, waardoor niet exact bepaald kan worden hoeveel de verkeersintensiteit is. Wel kan worden vastgelegd dat ten hoogste drie bedrijven zijn gevestigd aan de Oostrikkerdijk 15c, waardoor in beginsel drie opslagruimtes in bedrijf zijn.



Figuur 8: Inritsituatie Oostrikkerdijk 15c.

In de situatie voorheen was sprake van een drankenhandel. Dit bedrijf verkocht bier, frisdranken en wijncognac in de regio. De afnemers waren voornamelijk cafés. Daarna werd ook meer geleverd aan evenementen, en werden diensten uitgebreid met het verhuren van koelwagens. Het bedrijf is in 2020 echter gestopt, waardoor gegevens over precieze vervoersbewegingen ontbreken.

Volgens cijfers van het CROW valt een groothandel onder 'arbeidsextensief/bezoekersextensief'. De verkeersgeneratie per 100 m² bvo is in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom minimaal 3,9 en maximaal 5,7. Echter valt loods, of opslag onder dezelfde categorie volgens de kencijfers van de CROW. De huidige situatie en de beoogde situatie zijn daarom in verkeerssituatie gelijk volgens de cijfers van het CROW.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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.

De geformuleerde nationale belangen hebben, vanwege de omvang en aard van de beoogde ontwikkeling, geen betrekking op de beoogde ontwikkeling welke onderhavig plan mogelijk maakt.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

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 worden 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 ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, bij winkels, bedrijfsgebouwen uitbreidingen boven 400 m², en bij kantoorruimten vanaf 540 m², die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Met de planologische omzetting van een bestaande bedrijfsfunctie wordt geen stedelijke ontwikkeling voorzien. De grootte van het bedrijf blijft immers hetzelfde maar wordt op een andere manier benut. Geen toetsing dient plaats te vinden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpogaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

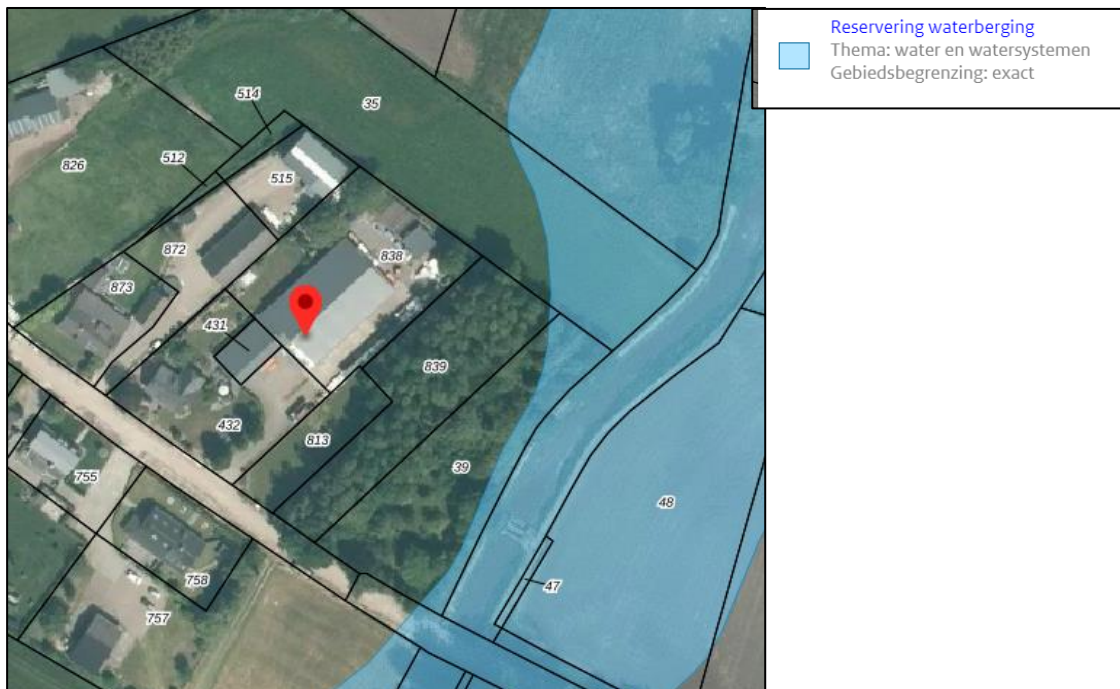
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening onder gebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De

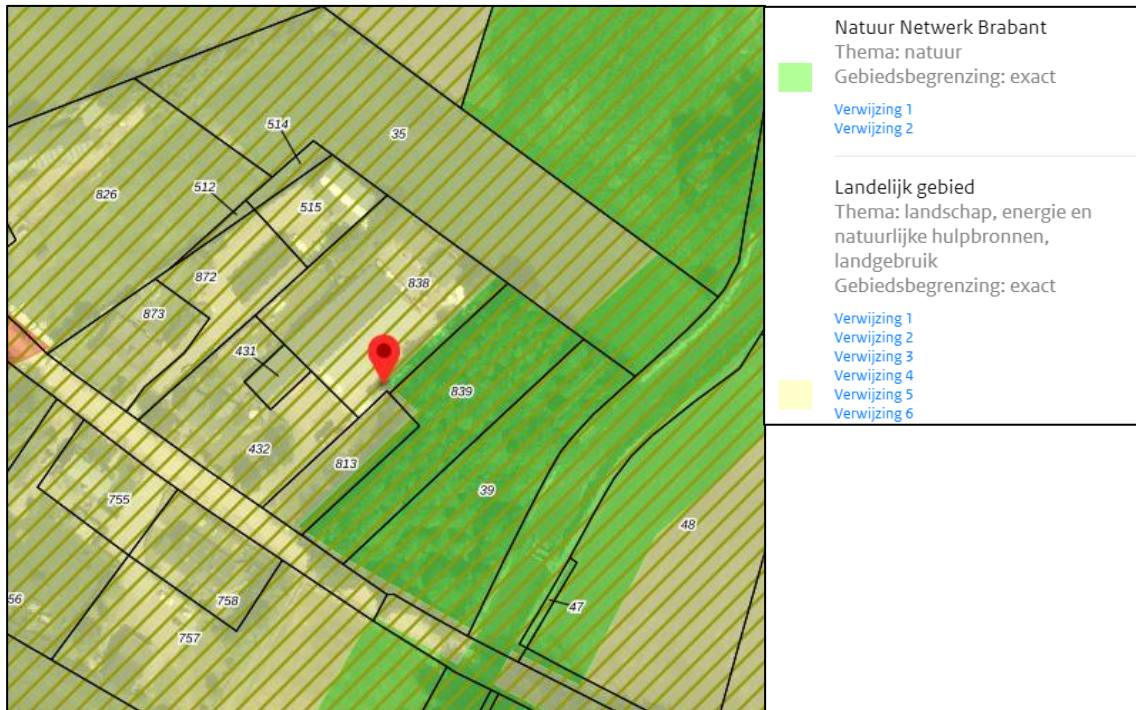
regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

3.2.2.2 Aanduiding besluitgebied in Omgevingsverordening Noord-Brabant



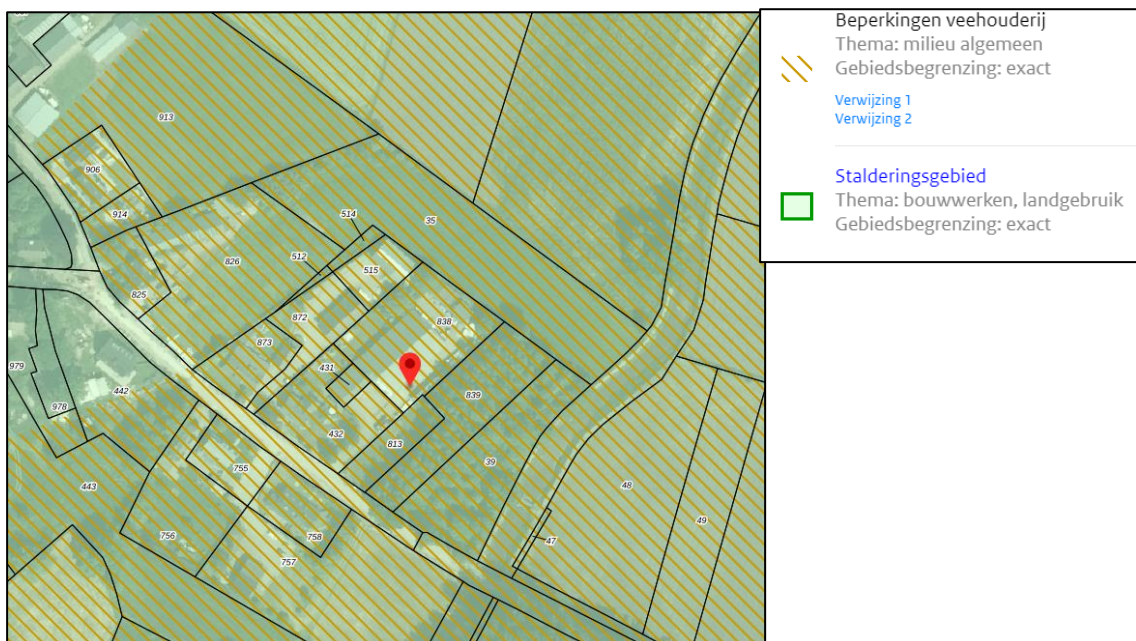
Figuur 9: Kaart 4: instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging. De initiatieflocatie is aangeduid met een rode marker

De initiatieflocatie is niet nader aangeduid op bovenstaande kaart. De locatie is in directe nabijheid van A-waterlijn van de Groote Aa. De afstand tot het waterbeschermingsgebied bedraagt meer dan 25 meter.



Figuur 10: Kaart 5: basiskaart stedelijk gebied, landelijk gebied, Natuur Network Brabant. De initiatieflocatie is aangeduid met een rode marker

De initiatieflocatie is gelegen in gebied aangeduid als 'Landelijk gebied'. Dit is afwijkend met het bestemmingsplan, waarin het is aangeduid als gelegen in de bebouwde kom. Direct ten oosten van de initiatieflocatie is Natuur Network Brabant gelegen.



Figuur 11: kaart 6: instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in landelijk gebied. De initiatieflocatie is aangeduid met een rode marker.

De initiatieflocatie is aangeduid als gelegen in een gebied waarvoor geldt: 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Op de locatie is geen sprake van een veehouderij, en wordt ook geen dierenverblijf beoogd.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe functie beoogd. Beoogd wordt om de binnen de bestaande functie het toegestane gebruik te wijzigen zodat de bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Volgens het huidige omgevingsplan mag slechts één bedrijf gevestigd zijn op de locatie, welke moet staan in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Beoogd wordt om hier een verhuurbedrijf voor opslagruimtes te vestigen die drie opslagruimtes mag verhuren aan derden.

3.2.2.3 Regels Omgevingsverordening

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Inleiding

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

Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

Een Omgevingsplan ter plaatse van het Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk als:

- Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
- Aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Dit geen betrekking heeft op:
 - o Kantoor met baliefunctie;
 - o Het toelaten van een nieuwe lawaaisport;
 - o Een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor behandeling, vergisting en bewerking van mest.

In het omgevingsplan moet worden vastgelegd welke specifiek gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang. Daarnaast dient het op de langere termijn te passen binnen de ontwikkelingsrichting. Ook moet het geen grote publieksaantrekkende werking hebben. Opslag dient plaats te vinden binnen gebouwen, tenzij sprake is van grind, grond en zand.

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

De besluitlocatie is gelegen aan de rand van dorpskern Leende, aan de weg welke geldt als hoofderfstoegangsweg naar Sterksel. De locatie is niet aangewezen als gelegen in een bedrijventerrein. Met onderhavige ontwikkeling wordt geen lawaaisport, kantoor met baliefunctie of mestverwerking beoogd. In het omgevingsplan is vastgelegd dat een bedrijf is toegestaan, met als bijlage de Staat van

Bedrijfsactiviteiten toegevoegd, welke nog meer kaders geeft. Opslag voor het 'eigen bedrijf' is al toegestaan. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, want op de locatie is al een bedrijfsfunctie aanwezig. Een verhuurbedrijf voor opslagruimtes staat niet weergegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Echter is sprake van een passende functie vanwege de milieucategorie, en de aanwezige functie. Sprake is van een bedrijfslocatie, met relatief veel bedrijfsgebouwen. Omdat de bewoners van de woning graag blijven wonen bij het bedrijf, maar geen actieve exploitatie meer willen verrichten in bijvoorbeeld de drankenhandel, is opslagruimte verhuren aan bedrijven een passende functie. Opslagruimte verhuren is geen intensieve functie en de opslagruimte is enkel toegankelijk voor de huurders. De bebouwing, met meerdere toegangsdeuren is hiervoor zeer geschikt.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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 onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik door de bestaande bebouwing her te gebruiken en planologisch vast te leggen als verhuurbedrijf ten behoeve van opslagruimtes. Geen sprake is van nieuw ruimtegebruik.

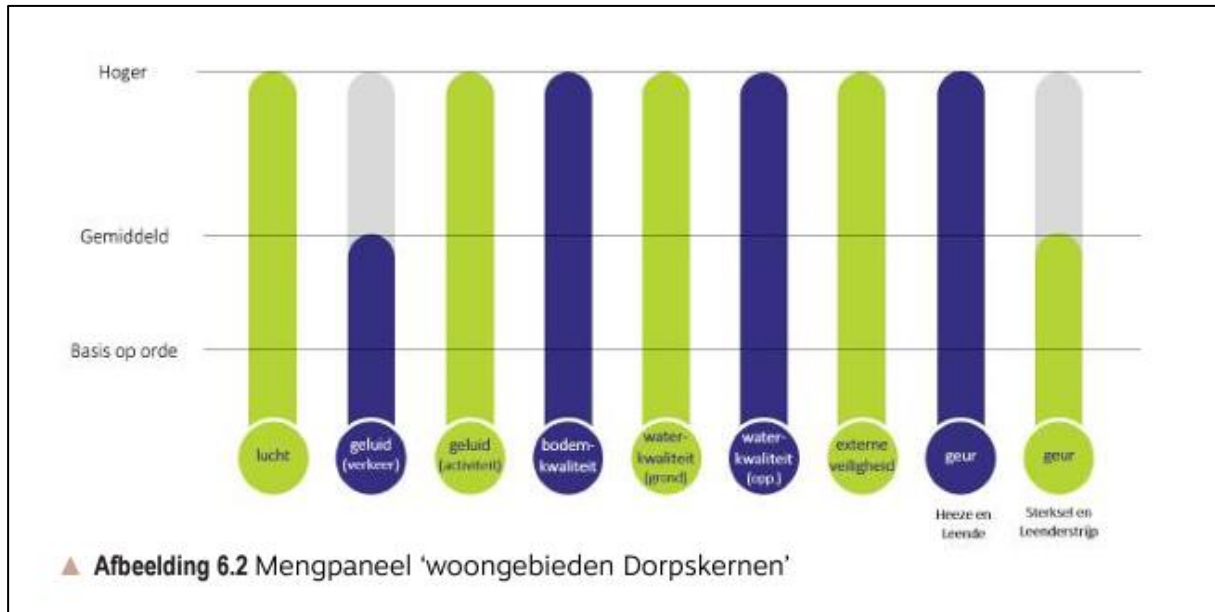
Conclusie

Voldaan wordt aan de regelingen uit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

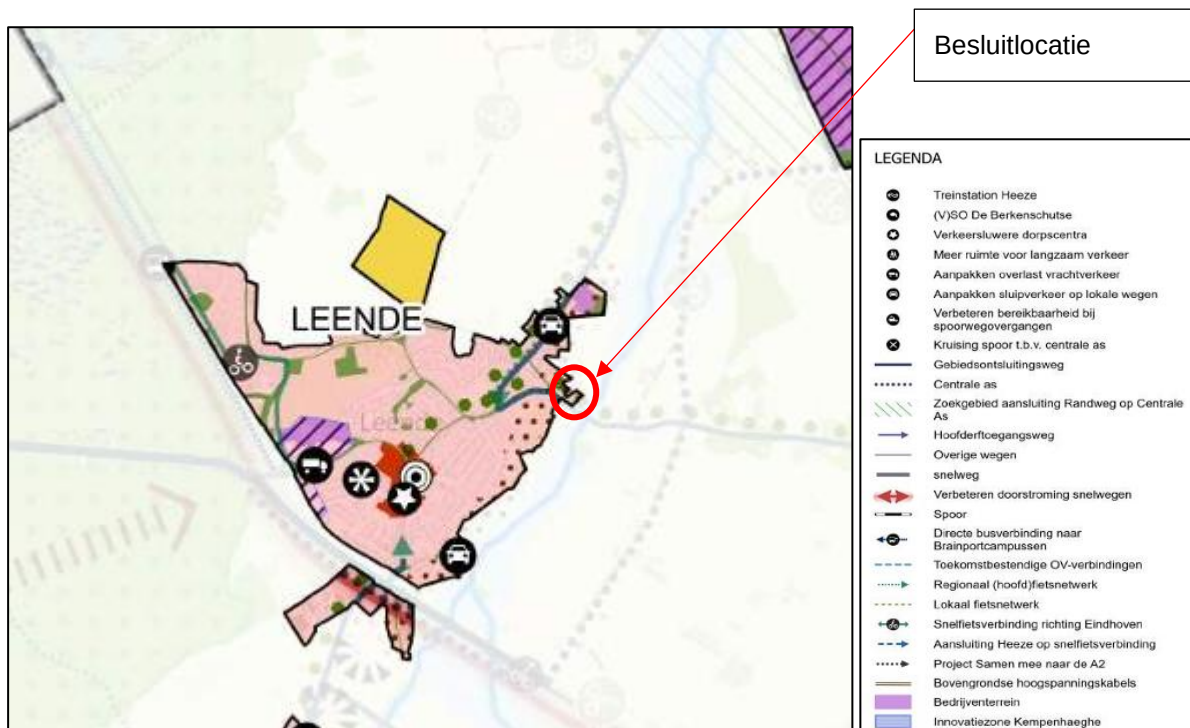
3.3.1 Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040

Op 26 juni 2023 is de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Op basis van de programma's die in de Omgevingsvisie zijn opgesteld kan een Omgevingsplan worden opgesteld. In de Omgevingsvisie zijn visies uitgewerkt in 'koers per deelgebied'. De initiatieflocatie is gelegen in de dorpskern Leende. Voor de dorpskern Leende is als deelgebied geen visie gemaakt voor bedrijven binnen, of direct grenzend aan woongebied. Geschreven is dat kleine bedrijven aan huis zijn toegestaan. Ook is een mengpaneel opgesteld voor belangrijke milieuaspecten.



Figuur 12: Mengpaneel 'woongebieden Dorpskernen'

Over bestaande bedrijven binnen de dorpskern Leende is geen specifieke ontwikkelingsrichting geschreven. De locatie heeft als functie 'Bedrijf'. Dit zorgt ervoor dat één bedrijf tot milieucategorie 2 mag worden gehuisvest op deze locatie, passend binnen 'de Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Beoogd wordt om hiervan af te wijken zodat een bedrijf met als functie het verhuren van opslagruimte binnen maximaal milieucategorie 2 gebruik kan maken van de bestaande bebouwing.



Figuur 13: Initiatieflocatie aangeduid op Kaartbeeld 6.1 'Deelgebieden kaart Dorpskernen'.

De besluitlocatie is aangeduid als gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg. Hiervoor gelden geen nadere regels bij het bedrijf. Bovendien wordt slechts beoogd om binnen de bestaande bebouwing een

bedrijf dat maximaal 3 opslagruimtes verhuurt toe te staan met behoud van de maximale milieucategorie (2). Met uitzondering van de opslag van brandbare en gevaarlijke stoffen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Het aspect bodem(kwaliteit) 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. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

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 plangebied 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.

Hierna wordt beschreven welke waarden binnen onderhavig plangebied gelden en of de aanwezige bodemkwaliteit hieraan voldoet.

4.1.2 Toets

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is geen bodemonderzoek uitgevoerd. De functie Bedrijf blijft behouden. De locatie wordt aangeduid als bedrijf ten behoeve van het verhuren van opslagruimte met bijbehorende bedrijfswoning. Er wordt geen nieuwe ruimte bebouwd, of nieuwe ruimte gebruikt.

Kortom is er geen sprake van een activiteit die verplicht maakt om eerst een bodemonderzoek te laten plaatsvinden. Met de het wijzigingsbesluit wordt geen nieuwe bebouwing beoogd en is er geen sprake van grondverplaatsing. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Cultureel erfgoed

4.2.1 Inleiding

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 cultureel erfgoed.

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 cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') 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

4.2.2 Archeologie

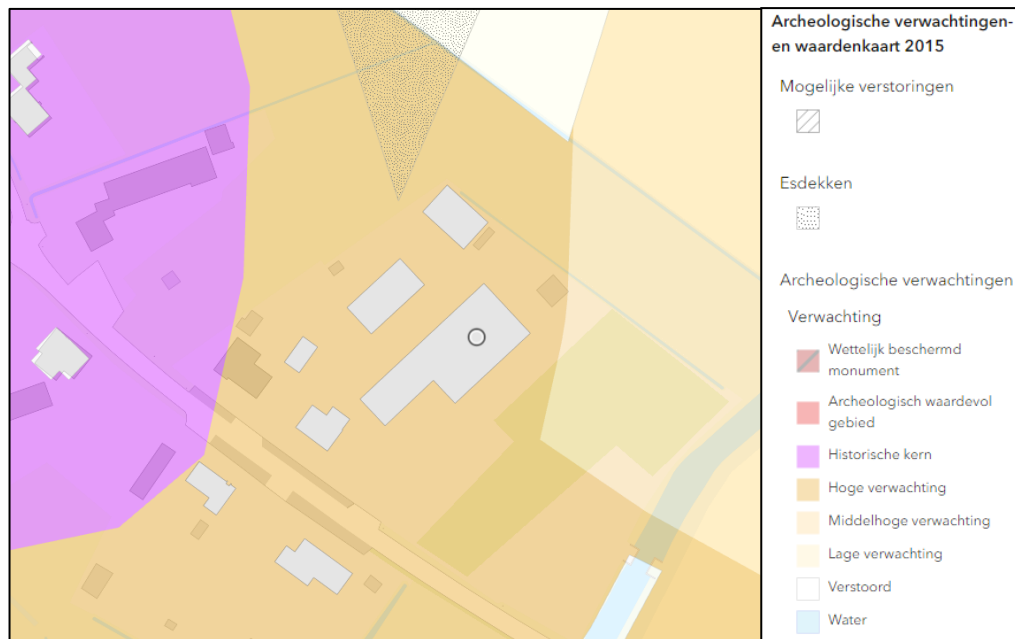
4.2.2.1 Inleiding

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Om een goede uitvoering te geven aan deze bevoegdheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden hebben de meeste gemeenten archeologiebeleid ontwikkeld.

4.2.2.2 Erfgoed Kempen – en A2 gemeenten

De gemeente Heeze-Leende heeft in samenwerking met het SRE, de gemeenten Oirschot, Bergeijk, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van het besluitgebied

Het besluitgebied is op de archeologische beleidskaart aangewezen als gelegen binnen hoge verwachtingsgebied en verstoord gebied ter plaatse van de bebouwing. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan respectievelijk 250 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld en 500 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld of 0,5 meter bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in bodemingrepen die groter zijn dan de verstoringsgrenzen van de archeologische dubbelbestemmingen. Er is geen bouwplan bekend en verwacht wordt dat het verstoringsoppervlak niet hoger is dan omschreven zoals hierboven. Het gaat om een planologische wijziging waarbij de functie en milieucategorie hetzelfde blijft. Hiervoor worden geen gebouwen toegevoegd. De archeologische waarde op de plankaart blijft gelden.

4.2.3 Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het besluitgebied is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)' en 'Archeologische landschappen (provinciaal cultuurhistorisch belang)'.

Het besluitgebied is gelegen binnen de regio de Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied

een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de regio.

Binnen het besluitgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Er worden ook geen opstallen gesloopt.

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Duurzaamheid

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 NOVI is daarom '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, met name de Omgevingsvisie. Deze 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.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen

Met onderhavig initiatief wordt geen bebouwing toegevoegd. Hiertoe is geen verbouwing noodzakelijk.

4.4 Geluid

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 voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) 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. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

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).

In navolgende tabel is de standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsort weergegeven.

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Figuur 15: Tabel 3.35 BKL Grenswaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsort

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd/ worden geen geluidsgevoelige objecten verder belemmerd dan in de huidige situatie. In de huidige situatie is al sprake van een milieucategorie 2 bedrijf. Derhalve is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Geur

4.5.1 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 een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

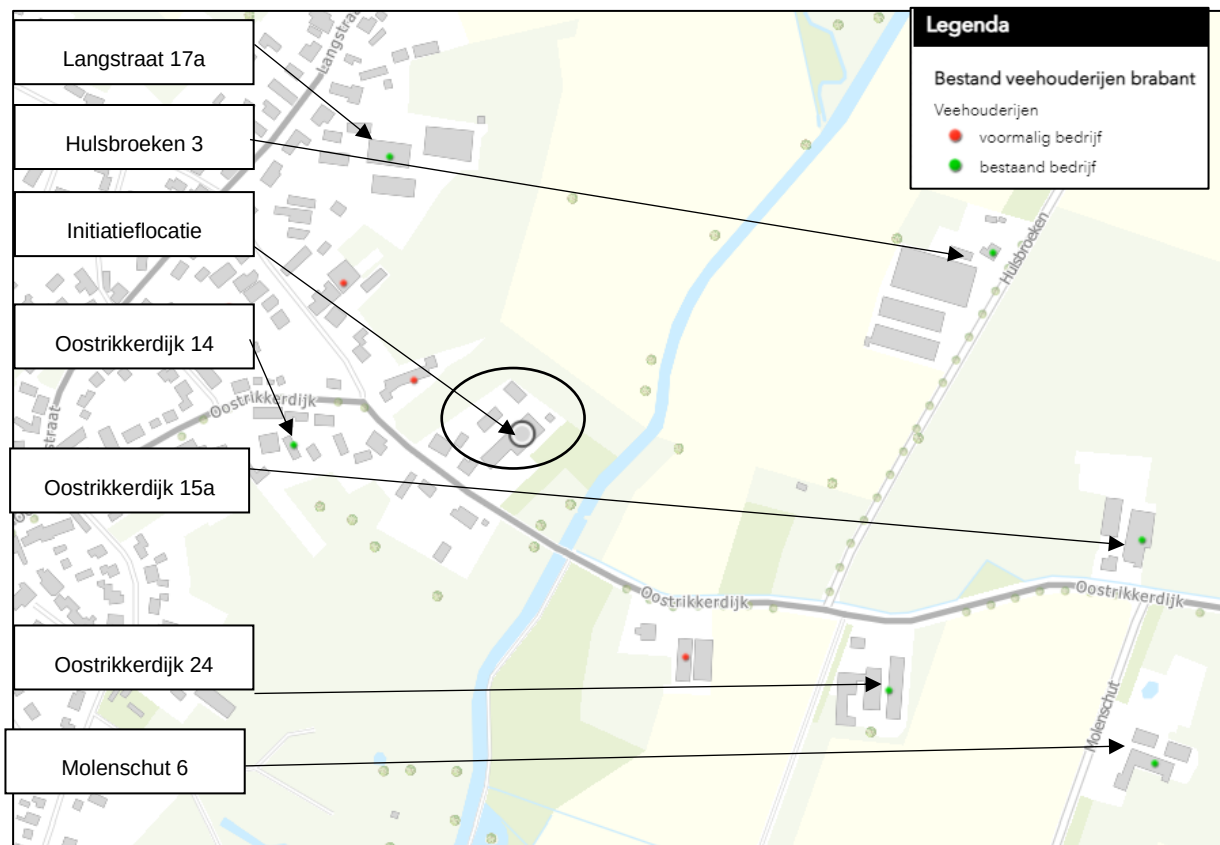
In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten.

In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (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 eigen Omgevingsplannen eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

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.

4.5.2 Toetsing

In de omgeving van de initiatieflocatie zijn binnen een afstand van 500 meter zes veehouderijbedrijven gelegen. Met onderhavige ontwikkeling worden de veehouderijen niet verder belemmerd in hun bedrijfsvoering. De ontwikkeling zorgt er ook niet voor dat er een geurgevoelig object wordt toegevoegd, waardoor dit aspect geen invloed heeft op deze ontwikkeling. Op navolgende afbeelding zijn de veehouderijen ten opzichte van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 16: Agrarische bedrijven in de omgeving van de initiatieflocatie

4.5.3 Woon- en leefklimaat

4.5.3.1 Toets

Bij de nieuwe functie dient sprake te zijn van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties.

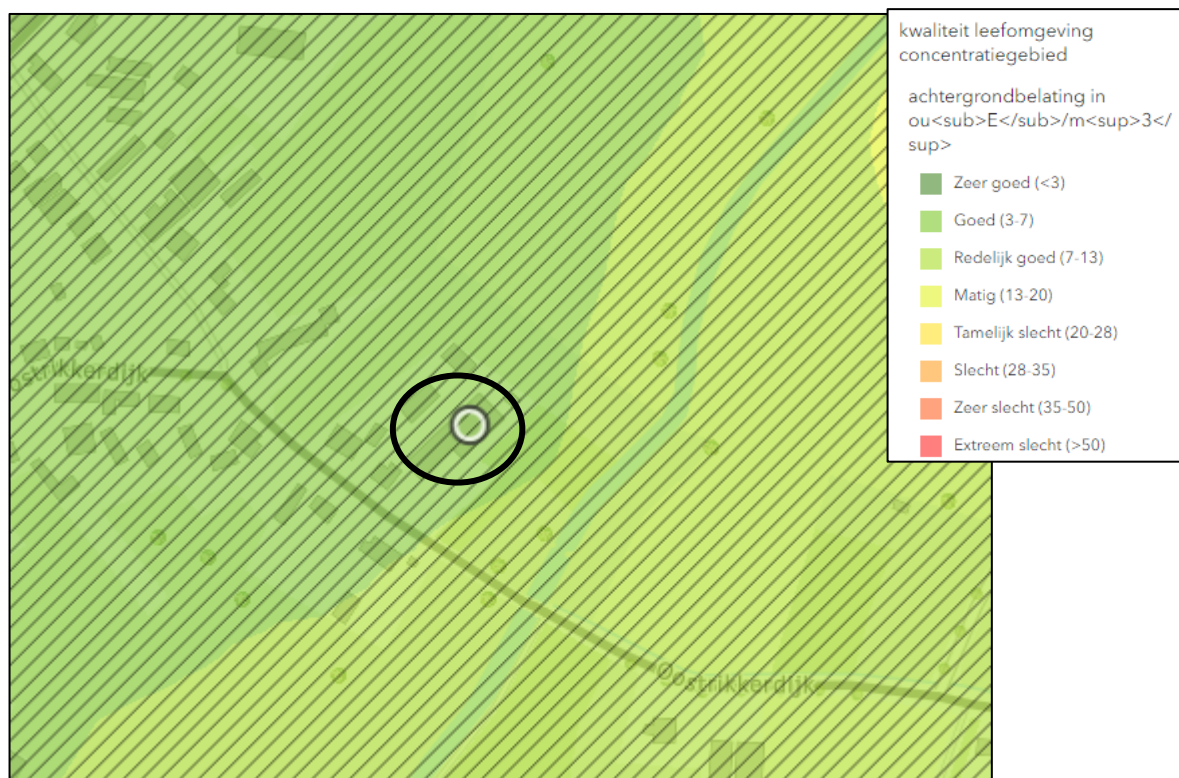
Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	3 – 7	5 – 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 – 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 – 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 – 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35 – 40	Extreem slecht

Figuur 17: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, waarop de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt is. De initiatieflocatie is hierop indicatief aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 18: Achtergrondbelasting in de omgeving van de initiatieflocatie

Ter plaatse van de initiatieflocatie is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 ou_{E}/m^3 . Daarmee is sprake van een 'goede' kwaliteit van de leefomgeving. Omdat geen verdere geurgevoelige objecten worden toegevoegd, is geen toets aan de voorgrondbelasting uitgevoerd. Een toets aan de achtergrondbelasting toont aan dat de geursituatie van veehouderijen in de omgeving in de huidige situatie al acceptabel is.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De beoogde ontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De bedrijfsfunctie is al aanwezig in de huidige situatie, en wordt slechts van soort bedrijf gewijzigd. Dezelfde milieucategorie blijft behouden en er worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. De planologische wijziging van de initiatieflocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet. Binnen het besluitgebied wordt geen voor geurgevoelig object toegevoegd. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond

dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie 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. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Er wordt ook geen gevoelig object toegevoegd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van endotoxine dan ook geen bezwaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6.2 Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Een eerdere studie, over de periode 2007-2013, gaf dit verband al aan. Het nieuwste onderzoek naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (rapportage VGO 3, september 2018) bevestigt deze bevindingen voor de jaren 2014-2016 in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door het Nivel in samenwerking met IRAS/UU, WUR en het RIVM.

Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij.

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende is één geitenhouderij aanwezig. De meest dichtbijgelegen geitenhouderij, aan Somerenseweg 39a, bevindt zich op een afstand van 2.800 meter ten noordoosten van het besluitgebied. Ter plaatse van de initiatieflocatie wordt geen gevoelig object toegevoegd. Herontwikkeling van het besluitgebied is in het kader van geitenhouderijen dan ook geen bezwaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6.3 Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal)

aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Binnen een afstand van 50 meter tot het besluitgebied is geen sprake van spuit-activiteiten in het kader van gewasbescherming. Bovendien wordt geen gevoelig object toegevoegd. Er is derhalve sprake van een evenwichtige functietoedeling.

4.7 Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI 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 transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn mogelijke meekoppelkansen geïnterpreteerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

Binnen het besluitgebied wordt geen specifieke rekening gehouden met het klimaat. Het besluitgebied wordt hergebruikt binnen de bestaande bebouwing. Om bij te dragen aan het klimaat zou het dak kunnen worden gebruikt voor het plaatsen van zonnepanelen.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Inleiding

Bij een evenwichtige toedeling van functies in het Omgevingsplan dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

De wijziging van het Omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnterpreteerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl).

4.8.2 Toepassing

In het besluit kwaliteit leefomgeving (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. Hiervoor kan het 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 Besluit activiteiten leefomgeving 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 betekende mate (NIBM)

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide 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 zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.

Binnen het besluitgebied wordt de bedrijfscategorie gewijzigd van een drankengroothandel naar een verhuurbedrijf gespecialiseerd in het verhuren van opslagruimte. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.8.3 Blootstelling aan verontreiniging

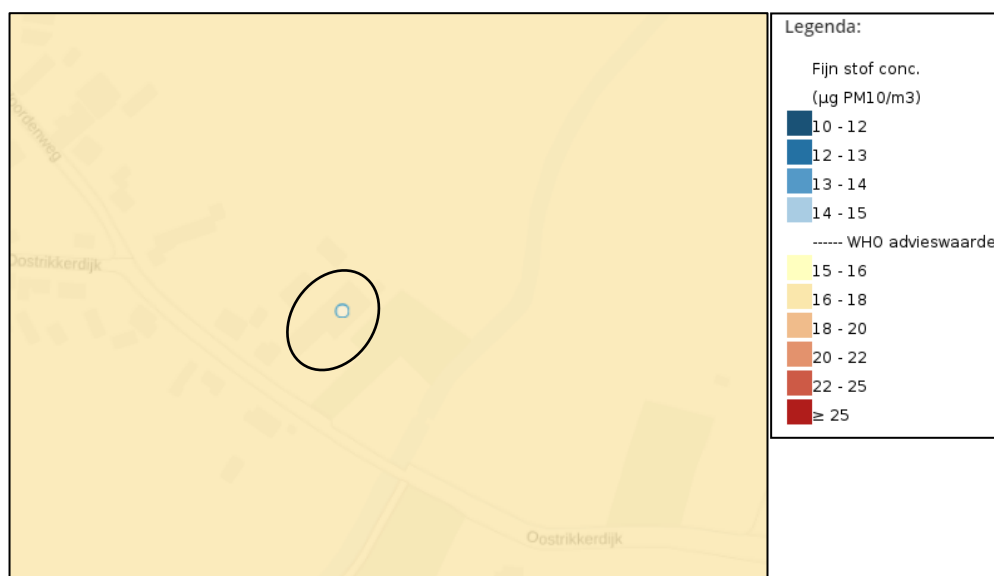
4.8.3.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

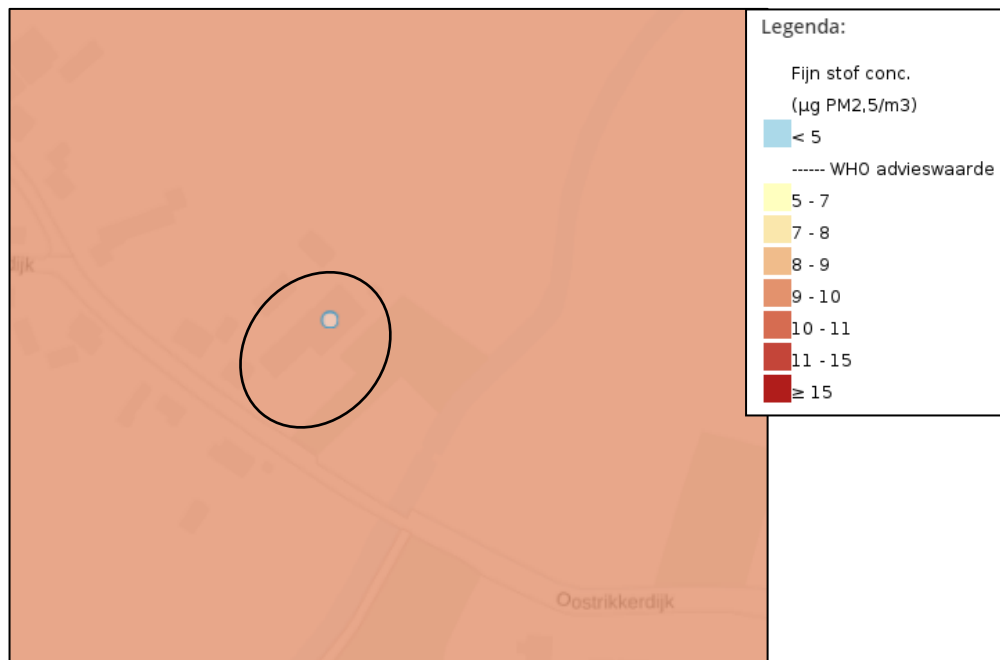
4.8.3.2 Fijnstof

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.



Figuur 19: Fijnstof PM₁₀ (Atlas Leefomgeving)



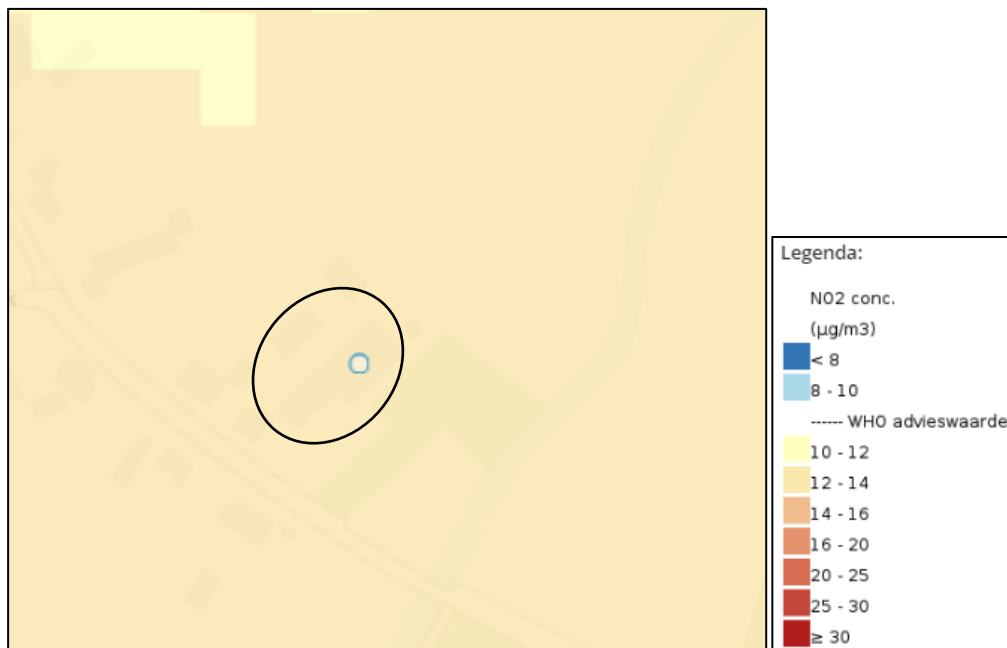
Figuur 20: Fijnstof PM_{2,5} (Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-18 µg/m³ (bron: Atlas Leefomgeving). De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³ (bron: Atlas Leefomgeving). De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

4.8.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.



Figuur 21: Stikstof NO2 (Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO2 van 12-14 µg/m³ (bron: Atlas Leefomgeving). Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Bedrijvigheid

4.9.1 Inleiding

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". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Om te onderzoeken of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de bedrijven in de omgeving van het besluitgebied geïnventariseerd en is uitgegaan van de huidige toegestane richtafstanden van deze bedrijven op basis van de nu toebedeelde milieucategorieën.

4.9.2 Toets beoogde ontwikkeling

Binnen de initiatieflocatie wordt een bestaande bedrijfslocatie planologisch gewijzigd naar een bedrijf dat opslagruimte verhuurd. Het beoogde bedrijf is niet nader benoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. In de opgestelde lijst van VNG is een bedrijf gespecialiseerd in opslag, voor het

verhuren van opslagruimte in gebouwen. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met als bepalende factor geluid. In de huidige situatie is ook sprake van een milieucategorie 2 locatie. Beoogd wordt om echter de toegestane bedrijfsfunctie te wijzigen van de bestaande mogelijkheden naar een verhuurbedrijf ten behoeve van opslagruimtes.

Er wordt met onderhavige ontwikkeling geen bebouwing toegevoegd en er wordt ook geen milieucategorie verhoogd. Omdat sprake is van een gemengd gebied, met een menging van functies (wonen, agrarisch, niet-agrarische bedrijven en een centrale weg), is de aan te houden richtafstand tot gevoelige objecten 10 meter. Deze wordt in de huidige en de beoogde situatie niet overschreden. Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft derhalve geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Inleiding

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). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. 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.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

4.10.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10^{-6} , ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.10.3 Beleidskader

4.10.3.1 Bal: algemene rijksregels voor milieubelastende activiteiten

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan maatregelen die een initiatiefnemer van een risicovolle milieubelastende activiteit moet toepassen. Het gaat om maatregelen voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, met vuurwerk, met ontplofbare stoffen voor militair of civiel gebruik en om windturbines. Deze functies worden uitgesloten.

4.10.3.2 Bkl: beoordelingsregels vergunningen voor milieubelastende activiteiten

Een aantal risicovolle milieubelastende activiteiten is vergunningplichtig. Beoordelingsregels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het gaat bijvoorbeeld om regels voor de opslag van gevaarlijke stoffen en regels voor Seveso-inrichtingen. Deze worden uitgesloten.

4.10.4 Beoordeling besluitgebied

4.10.4.1 Bedrijven

Het besluitgebied is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur heeft een uitsnede van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer.



Figuur 22: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid

4.10.5 Transport

4.10.5.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende bevindt zich één spoortracé. Het spoor ligt echter op een afstand van circa 1,7 kilometer en derhalve is dit aspect is dus niet van toepassing.

4.10.5.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grote doorgaande weg in de omgeving van het besluitgebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de A67. Het besluitgebied is gelegen op een afstand van 1,2 kilometer van de A67. De planologische wijziging zorgt er niet voor dat het bedrijf verschuift, of dat er meer mensen in de nabijheid van de transportroutes komen.

4.10.5.3 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Heeze-Leende vindt geen transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

4.10.5.4 Vervoer via buisleidingen

De meest dicht bij het besluitgebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van circa 5.800 meter. Het besluitgebied ligt buiten de risicocontour en het aandachtsgebied van deze buisleiding.

4.10.6 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving liggen geen hoogspanningslijnen.

4.11 Natuur

4.11.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige 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).

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 Inleiding

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 de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

4.11.2.2 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 worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (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 (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1800 meter ten noordwesten van het besluitgebied.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing.

4.11.2.3 Potentiële externe effecten, niet zijnde stikstof

Gezien de afstand van het besluitgebied tot het Natura 2000-gebied zal er geen sprake zijn van oppervlakteverlies, verontreiniging, optische verstoringen, geluids- en lichtverstoring of mechanische effecten op het Natura 2000-gebied. De hoeveelheid bebouwing en vervoersbeweging nemen niet toe, en de effecten op het natuurgebied hierbij ook niet.

4.11.2.4 Stikstof

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Met Aeries Calculator wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling berekend.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. De wet bevat de resultaatverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Om de resultaatverplichtingen te halen, geeft de Stikstofwet de opdracht om een programma van maatregelen op te stellen waarmee de reductie kan worden bereikt en de natuur kan herstellen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is geen Aeries-berekening uitgevoerd. Met de omzetting van de bedrijfsfunctie verandert het feitelijke gebruik niet ten opzichte van het huidige gebruik, behalve dat het soort bedrijf wijzigt. Het aantal vervoersbewegingen neemt in beginsel niet toe (op basis van milieucategorie 2), er hoeft niks gebouwd te worden en niets wordt gesloopt. De enige wijziging is een planologische wijziging waardoor een bedrijf wordt toegestaan in de vorm van opslagverhuur. Dit bedrijf staat niet benoemd in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Geen sprake is van meer stikstofneerslag.

4.11.3 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: '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:

- Óf 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, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

4.11.4 Flora en fauna toets

De geplande werkzaamheden hebben zeer beperkte invloed aanwezige flora en fauna.

De locatie voor de beoogde opslagverhuur is in de huidige situatie niet in gebruik als houtopstand of een ander levensgebied waarin zeldzame soorten zich kunnen bevinden. Sprake is van een bestaande situatie die wordt gelegaliseerd. Er worden geen bomen gekapt en er is dus geen sprake van herplantplicht. Door het huidige gebruik als bebouwd gebied met verharding, is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn. Derhalve is geen quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Verwacht wordt wel dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen landschapselementen worden verwijderd.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.12 Water

4.12.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het besluitgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het besluitgebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.12.2 Beleidskader

4.12.2.1 Nationaal Water Programma

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

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.

4.12.2.2 Waterschapsverordening De Dommel

Algemeen

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.

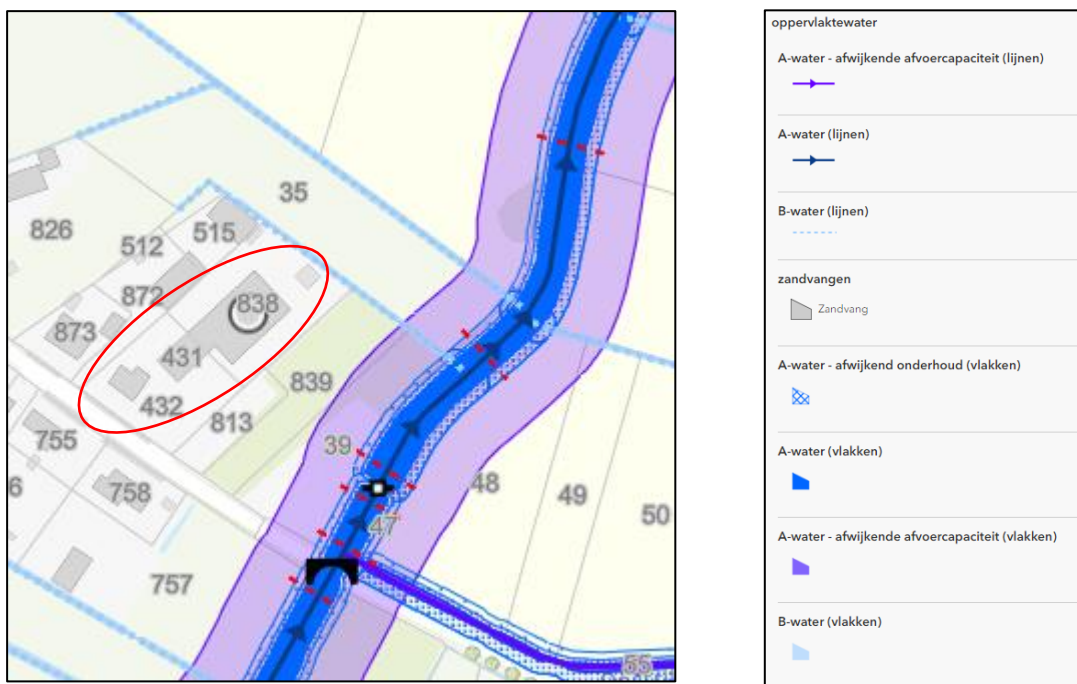
In de nieuwe situatie stelt de waterschapsverordening alleen nog het meest noodzakelijke vergunningplichtig. De algemene voorschriften zijn al een tijdje vervallen omdat ondertussen landelijke regelgeving daarvoor in de plaats gekomen is.

Het doel van het werken met algemene regels is om de regels voor burgers en bedrijven te vereenvoudigen. Voor een aantal activiteiten waar voorheen nog een vergunning nodig was, geldt daarom nu een algemene regel waarin de meest noodzakelijke voorwaarden opgenomen zijn.

Algemene uitgangspunten grondwaterbeheer

Gelet op de kaders en doelstellingen van de Omgevingswet heeft het grondwaterbeheer dat door de waterschappen wordt uitgevoerd vier pijlers:

- Adequaat voorraadbeheer; het voorkomen van uitputting of aantasting van de grondwatervoorraden.
- Bescherming van de grondwaterkwaliteit; gericht op hoogwaardig gebruik van grondwater met name diepere lagen ten behoeve van menselijke consumptie.
- Samenhangend beheer van grondwater- en oppervlaktewaterlichamen; bijvoorbeeld afstemming met water aan- en afvoermogelijkheden in het oppervlaktewatersysteem.
- Tegengaan/beheersen van lokale nadelige gevolgen van grondwateronttrekkingen of infiltreren, bijvoorbeeld verzakking of vernatting van gebouwen, maar hieronder valt ook het standstill beleid voor de beschermde gebieden en attentiegebieden.



Figuur 23: Besluitgebied met een rode cirkel weergegeven op de leggerkaart van waterschap de Dommel

Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied. Ten oosten van het besluitgebied is een A-watervang gelegen.

4.12.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

Vastgesteld

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

4.12.2.4 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.

4.12.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

4.12.3.1 Bodem en grondwater

Het besluitgebied bestaat uit Plateau-achtige storthoop, opgehoogd, opgespoten terrein of kunstmatig eiland. De GHG ter plaatse is niet bekend, waar geen sprake is van buitengebied.

4.12.3.2 Benodigde infiltratiecapaciteit

Het beoogde plan voorziet in een verwachte toename van verhard oppervlak van 0 m². Voor het besluitgebied dient bij een verwachte toename van het verhard oppervlak van 0 m² geen extra berging voor regenwater te worden aangelegd.

4.12.4 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het afvalwater afkomstig van het besluitgebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Indien het rioolstelsel ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dient te worden aangepast, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt eveneens zorg voor de aansluitingskosten. Het rioolstelsel is in de huidige situatie al aangesloten op besluitgebied.

4.13 MER-beoordeling

4.13.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-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 (mer) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de mer 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 mer. 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.

4.13.2 Toets beoogde ontwikkeling

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een planologische wijziging binnen bestaande bebouwing en is geen sprake van schaalvergroting. Hiermee wordt geen mer-beoordelingsplichtige activiteit verricht. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Één 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.

5.2 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. Dit omdat voor het besluitgebied enkel nog gericht mag worden op het toestaan van een bedrijf welke maximaal 3 opslagruimtes verhuurd in maximaal milieucategorie 2 zonder detailhandel en het opslaan van gevaarlijke en brandbare stoffen.

5.3 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 22b.
- 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 22b Strijperstraat 75a-77 Leenderstrijp.
- 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 22b 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 werkafspraken 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 voorraangsregels 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.

5.4 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.

Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 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 haar 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.

6.2 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.

6.2.1 Anterieure overeenkomst

Is sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, 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 vaststellen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

6.2.2 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.

6.3 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 (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- 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.

7. PARTICIPATIE

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Heeze-Leende acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten. Vandaar dat reeds in het voortraject een omgevingsdialoog is gevoerd met de omgeving. Een verslag hiervan is bekend bij de gemeente.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van het besluitgebied. Initiatiefnemers hebben daartoe afzonderlijke gesprekken gevoerd met omwonenden. Een verslag van deze dialoog is naar de gemeente verzonden.