



***TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I
Renheide 8, Leende***

VanBuiten bv
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0) 475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

IBAN: NL86 ABNA 0128 3056 65
KVK 91612144
btw: NL865711732B01

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Renheide 8, Leende

Gemeente Heeze-Leende

Motivering

Plangebied: Renheide 8, 5595 XJ, Leende

Status: Ter vaststelling

Versie: 10 maart 2026

Plan-IDN: NL.IMRO.1658.22IRenheide8-vs01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Omgevingsplan	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Het initiatief	7
3. Beleidskader	9
3.1. Nationaal beleid	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	22
4.1. Milieueffectenrapportage	22
4.2. Bodem	22
4.3. Milieuzonering	23
4.4. Geluid	25
4.5. Luchtkwaliteit	26
4.6. Geur	27
4.7. Gezondheid	29
4.8. Externe veiligheid	31
4.9. Trillingen	33
4.10. Kabels en leidingen	33
4.11. Water	33
4.12. Archeologie en cultuurhistorie	34
4.13. Natuur	35
4.14. Verkeer en parkeren	36
5. Financieel-economische uitvoerbaarheid	37
5.1. Economische uitvoerbaarheid	37
5.2. Kostenverhaal	37
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.1. Participatietraject	38
6.2. Zienswijzen	38

Bijlagen:

1. Inpassingsplan Renheide 8, Leende, vanBuiten, oktober 2025
2. Verkennend bodemonderzoek Renheide 8 te Leende, Bodeminzicht, 12 juni 2025
3. AERIUS-berekening (sloop bedrijfsgebouwen), vanBuiten, 17 februari 2025
4. AERIUS-berekening (afvoer puin), vanBuiten, 17 februari 2025
5. Quicksan soortenbescherming Renheide 8 te Leende, Agrifirm Exlan, 18 april 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie Renheide 8 in Leende bevindt zich een varkensbedrijf. Het bedrijf neemt deel aan de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling)'. Het varkensbedrijf wordt beëindigd, er wordt 1.838 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt en de bijbehorende voorzieningen en verhardingen worden gesaneerd. Daarnaast worden de omgevingsvergunning milieu en de vergunning Natuurbeschermingswet 1998 ingetrokken. Het is gewenst om de locatie op een passende wijze te herbestemmen. Dit is ook een verplichting vanuit de Lbv-regeling.

Het initiatief betreft de herontwikkeling van het agrarisch erf tot een woonlocatie. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Op de locatie wordt een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning toegestaan (240 m² in plaats van 120 m²), waarbij de extra oppervlakte mag worden gebruikt voor de ZZP-werkzaamheden van initiatiefnemer.

De gemeente Heeze-Leende is middels een principeverzoek verzocht om medewerking te verlenen aan de voorgestelde verandering van de functie op de locatie. Bij brief van 27 maart 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heeze-Leende besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is dit TAM-omgevingsplan opgesteld. Middels voorliggende motivering worden de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving in beeld gebracht en wordt aangetoond dat bij het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals opgenomen in art. 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie Renheide 8 in Leende. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende ten zuiden van de kern Leende en ten oosten van de kern Strijp. De percelen waarop dit omgevingsplan betrekking heeft zijn kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie G, nummers 658 en 659. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Renheide 8, Leende (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

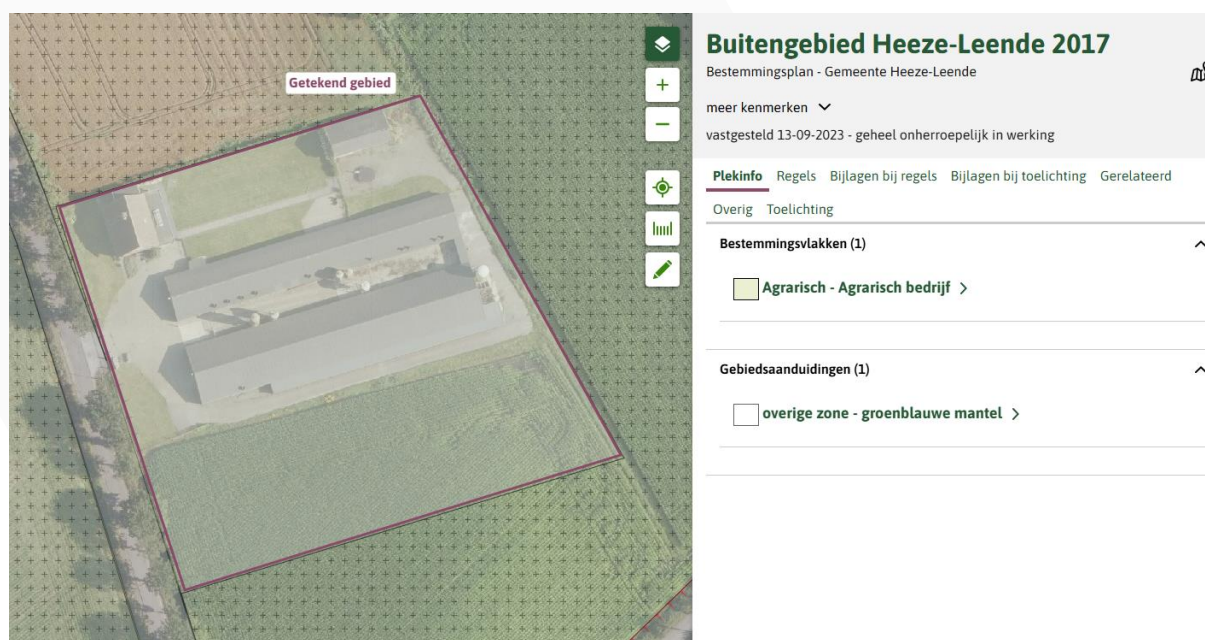
1.3. Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Heeze-Leende een omgevingsplan van rechtswege: Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende met identificatienummer '/akn/nl/act/gm1658/2020/omgevingsplan'. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel bestaat uit:

- regels van de gemeente over de fysieke leefomgeving, zoals de nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan zal gedurende de overgangsfase tot eind 2031 gevuld worden met nieuwe regels alsook door het omzetten van bestaande regels uit het tijdelijk deel naar het nieuwe deel.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De gronden binnen het plangebied hebben binnen het tijdelijk omgevingsplan een agrarische functie, welke is vastgelegd in de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Op de locatie is een bouwvlak van circa 1,04 ha aanwezig. Verder is de gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' opgenomen.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

De locatie Renheide 8 ligt in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende, ten zuiden van de kern Leende en ten oosten van de kern Strijp. Op de locatie bevindt zich een varkensbedrijf. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor 85 kraamzeugen, 44 gespeende biggen, 333 guste en dragende zeugen, 56 vleesvarkens, 2 dekberen en 60 fokstieren en overig rundvee.

Op het bedrijfsperceel zijn een agrarische bedrijfswoning, twee vleesvarkensstallen en een kapschuur aanwezig. De oppervlakte aan te saneren dierenverblijven bedraagt 1.838 m².



Figuur 2.1.1: Luchtfoto locatie Renheide 8, Leende (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2. Het initiatief

Het initiatief betreft de omzetting van de intensieve veehouderijfunctie op de locatie Renheide 8 naar een woonfunctie. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Initiatiefnemer heeft een ZZP-bedrijf, gespecialiseerd in laswerkzaamheden voor agrarische bedrijven. Deze werkzaamheden worden niet op de locatie Renheide 8 uitgevoerd. Omdat op de locatie zelf geen bedrijfsactiviteiten plaats vinden, is het ZZP-bedrijf ondergeschikt aan de woonfunctie. Wel is er ruimte nodig voor stalling en opslag ten behoeve van het ZZP-bedrijf. Hiervoor is een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen nodig. Naast de 'standaard' 120 m² aan bijgebouwen bij de woning is er behoefte aan 120 m² extra ruimte die benodigd is voor het ZZP-bedrijf.

De 120 m² stalling- en opslagruimte is noodzakelijk om alle bedrijfsmiddelen veilig en efficiënt op te slaan, de bedrijfsvoertuigen te stallen en voldoende werkruimte te bieden voor kleine voorbereidende werkzaamheden. Deze ruimte is essentieel voor de continuïteit en groei van het ZZP-bedrijf. Vanwege het type bedrijf is meer ruimte nodig dan bij een regulier bedrijf aan huis. Het bedrijf beschikt over behoorlijk wat apparatuur van formaat en diverse materialen die opgeslagen moeten worden.

In het kader van de Lbv-regeling worden de twee varkensstallen op de locatie gesloopt. In totaal is dit 1.838 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt de kapschuur achter op het erf (ca. 130 m²) gesloopt. Dit is geen verplichting vanuit de Lbv-regeling. In totaal betekent dit een sanering van ca. 1.968 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Ook de bijbehorende voorzieningen en verharding bij het agrarisch bedrijf worden gesaneerd. Het erf wordt fors verkleind tot een compact woonkavel (bestaande uit de bestaande woning en tuin met een nieuw bijgebouw van 240 m²). Het resterende deel van het agrarisch bouwvlak krijgt een agrarische functie.

In bijlage 1 bij deze motivering is een inpassingsplan opgenomen met een voorstel voor de landschappelijke inpassing. Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast volgens de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Paaldijk-Renheide, zie paragraaf 3.3.2. Aan de oostkant wordt een bomenrij gerealiseerd en aan de zuidkant een struweelhaag. De bestaande hoge haag aan de noordkant van de woonkavel blijft gehandhaafd.



Figuur 2.2.1: Inpassingsplan Renheide 8, Leende (bron: vanBuiten).

3. Beleidskader

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:
In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:
Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen:
Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwende aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

Het plan op de locatie Renheide 8 raakt geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering oplevert.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Op grond van artikel 2.24 j° 2.28 omgevingswet worden door het Rijk instructieregels gesteld voor de opstelling van omgevingsplannen en projectbesluiten. Deze instructieregels vormen een belangrijk kader voor de gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Soms zijn de regels dwingend, met voorschriften waarvan niet afgeweken mag worden, maar veel vaker is er ruimte voor maatwerk. Bij onderwerpen als 'geluid', 'horeca' en 'bedrijfsmatige activiteiten' is er veel beleidsvrijheid voor gemeenten.

De dwingende instructieregels zijn met name afkomstig uit hogere regels. Zoals internationale verdragen en regels van de Europese Unie. De instructieregels zorgen ervoor dat nationale belangen beschermd worden. De instructieregels vervangen onder andere de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is komen te vervallen.

De rijksinstructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Afdeling 5.1. stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid.
- Beschermen van de waterbelangen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2. bevat instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving, welke betrekking hebben op:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen.
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.
- Bebouwingscontour jacht.
- Bebouwingscontour houtkap.

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet door de gemeente voldaan worden aan de instructieregels van het Rijk.

De nadere uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) van deze motivering en in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren.

Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit worden conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Voorbeelden hiervan zijn de Uitvoeringsagenda Milieu 2024-2027, het Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG) en de Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS). Daarnaast heeft de provincie de benoemde omgevingswaarden inmiddels beschermd via de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De basisopgave uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het plan aan de Renheide 8 past binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Er wordt een goede woonomgeving gecreëerd op de locatie met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 en vormt een goede stap richting het einddoel voor 2050.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (OvNB) is op 11 maart 2022 vastgesteld, maar is pas op 1 januari 2024 (gelijktijdig met de Omgevingswet) in werking getreden. De OvNB bevat regels die nodig zijn om de doelen uit de provinciale omgevingsvisie te halen.

In de OvNB zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten betrekken bij de besluitvorming over omgevingsplannen en die waterschappen moeten hanteren bij de uitvoering van hun taken. Deze instructieregels zijn vastgesteld vanuit provinciaal belang en zijn gericht op het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. De instructieregels niet direct gelden voor inwoners, initiatiefnemers en bedrijven. Voor deze groepen zijn er aparte algemene regels in de OvNB opgenomen die voorwaarden stellen aan bepaalde activiteiten.

In de OvNB is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Voor de locatie Renheide 8 is met name het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' relevant. De locatie ligt in 'Landelijk gebied'.

Voor het landelijk gebied is een aantal instructieregels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Renheide 8:

- wordt een intensieve veehouderij gesaneerd in het kader van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling)';
- wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij een bijgebouw van 240 m² gerealiseerd kan worden.

Hierna worden de relevante artikelen uit de OvNB met de bijbehorende bepalingen weergegeven. Het plan wordt daaraan getoetst. De tekst uit de OvNB is cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
 - b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
 - d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*
- a. De functie wonen op de locatie Renheide 8 past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locatie ligt. Dit is nader gemotiveerd in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting, evenals in paragraaf 3.2.2 (Gebiedsvisie Renheide-Paaldijk).
 - b. De functie wonen heeft geen negatieve effecten op andere aspecten, zoals genoemd. Zie hiervoor hoofdstuk 4 van deze motivering.
 - c. De omgevingskwaliteit in het gebied wordt versterkt ca. 1.968 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, evenals de bijbehorende voorzieningen en verharding bij het agrarisch bedrijf. Het erf wordt fors verkleind tot een compact woonkavel, dat landschappelijk wordt ingepast.
 - d. De overtollige bebouwing op de locatie wordt gesloopt in het kader van de Lbv-regeling.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het initiatief is door de gemeente Heeze-Leende besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
 - b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*
 - c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:*
 - 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;*
 - 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en*
 - 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.*
- a. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Er vindt immers een toename plaats van het aantal burgerwoningen. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Zie echter de afwijkingmogelijkheid in lid 2 onder b.
 - b. Bepaling b. is niet van toepassing.
 - c. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Bij de bestaande woning wordt een kleinschalige, aan het wonen ondergeschikte gebruiksactiviteit (stalling en opslag ten behoeve van het eigen ZZP-bedrijf) toegestaan.. Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied Paaldijk-Renheide, waarin ruimte is voor wonen. Uiteraard is bewoning van de ruimten die bedoeld zijn voor het ZZP-bedrijf niet toegestaan.

Er is geen strijdigheid met artikel 5.78 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (regels niet-agrarische activiteit). Er wordt 120 m² aan extra bijgebouwen bij de woning gerealiseerd voor deze functie (bovenop de 'standaard' 120 m² aan bijgebouwen bij de woning). Op de locatie wordt ca. 1.968 m² agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
 - b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- a. Bepaling a. is niet van toepassing.
- b. Er is sprake van de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing (ca. 1.968 m² agrarische bedrijfsbebouwing) wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Deze bepaling is niet van toepassing.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Op de locatie Renheide 8 wordt een goede woonomgeving gecreëerd met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Als bijlage 1 bij deze motivering is een inpassingsplan opgenomen. In paragraaf 2.2 is het plan globaal beschreven.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8 ;*
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en*
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10 .*

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat een ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Bij een ontwikkeling moeten de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik worden afgewogen. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Splitsing van een bestaand bouwperceel is niet toegestaan. In dit geval wordt 1.838 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt. In het oosten van het huidige agrarische bouwvlak bevindt zich nog een loods van ca. 130 m². Ook deze wordt gesloopt. Wat over blijft is de bedrijfswoning. Deze wordt omgezet naar burgerwoning en er wordt een bijgebouw van maximaal 240 m² gerealiseerd. De bebouwing is geconcentreerd en het ruimtebeslag wordt met de ontwikkeling fors verminderd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst.

De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Renheide 8 op bovengenoemde aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze motivering. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de afzonderlijke lagen en dat met de toekomstige woonfunctie negatieve effecten worden voorkomen.

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit TAM-omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de functiewijziging te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten. De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een intensieve veehouderijfunctie wordt opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Renheide 8 voldoet aan de relevante instructieregels van de OvNB en daarmee aan het beleid uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Heeze-Leende

De Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040, vastgesteld op 26 juni 2023, schetst de ambities en doelen van de gemeente richting 2040. Het geeft een toekomstbeeld waarin duurzaamheid, gezondheid, natuur en een vitale samenleving centraal staan. Het document geeft richting aan de ruimtelijke, sociale en economische ontwikkeling en vormt het kader voor toekomstige plannen en initiatieven.

De belangrijkste thema's en doelen uit de omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid en klimaat: Sterke inzet op energietransitie, klimaatadaptatie en een vitale kringlooplandbouw. De gemeente streeft naar een duurzaam, groen en gezond Heeze-Leende in 2040.
- Landschap en natuur: Bescherming en versterking van natuurgebieden, vergroten van biodiversiteit, aandacht voor cultuurhistorie en archeologie, en het verbinden van natuurgebieden. Recreatie wordt gestimuleerd door het verbeteren van bestaande routes en voorzieningen, zonder uitbreiding van het aantal routes.
- Wonen en leefomgeving: Focus op toekomstbestendig wonen, met prioriteit voor doelgroepen zoals jongeren, ouderen en specifieke groepen. Bouwen moet energieneutraal, circulair en natuurinclusief zijn. De woonomgeving moet gezond en veilig zijn, met gebiedsgerichte milieunormen en aandacht voor leefbaarheid en veiligheid.
- Gezondheid en milieu: Verminderen van overlast en emissies (zoals geur, fijnstof, stikstof en ammoniak), verbeteren van bodem-, water- en luchtkwaliteit en het bevorderen van een gezonde leefomgeving.
- Waterbeheer: Inzetten op gescheiden riolering, bovengrondse waterberging, verbeteren van bodem- en waterkwaliteit, en het realiseren van waterbergingsgebieden die verbonden zijn met beken.

- Samenleving en participatie: De visie is een uitnodiging aan inwoners, ondernemers en andere betrokkenen om samen te werken aan de toekomst. Er is aandacht voor ontmoeting, toegankelijkheid van voorzieningen, ondersteuning van verenigingen en burgerinitiatieven.

De omgevingsvisie heeft een dynamisch karakter; hij wordt regelmatig herzien om aan te sluiten bij veranderende maatschappelijke behoeften en ontwikkelingen.

De ambities voor het gebied Paaldijk-Renheide zijn inmiddels verder uitgewerkt in de Gebiedsvisie Paaldijk-Renheide, zie paragraaf 3.3.2.

3.3.2. Gebiedsvisie Paaldijk-Renheide

Op 14 april 2025 heeft de raad van de gemeente Heeze-Leende de Gebiedsvisie Paaldijk-Renheide vastgesteld. Deze gebiedsvisie schetst een toekomstperspectief voor het gebied Paaldijk-Renheide en vormt de basis voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De visie sluit aan op de bredere doelen uit de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040.

De belangrijkste kernpunten uit de gebiedsvisie:

- Er wordt gestuurd op een goede balans tussen natuur, landschap, landbouw, wonen en recreatie, met behoud van het groene karakter.
- De agrarische functie blijft behouden, maar er is meer ruimte voor nieuwe economische activiteiten, zoals recreatie en toerisme. Voormalige agrarische erven kunnen een nieuwe functie krijgen.
- De visie zet in op verduurzaming van voedselproductie, klimaatadaptatie, opwekking van duurzame energie en het versterken van biodiversiteit.
- Maatwerk is mogelijk: niet alle teelten kunnen overal blijven, en er wordt gekeken naar extensivering en nieuwe verdienmodellen.
- Er worden groene verbindingen en landschapselementen gestimuleerd, en initiatieven op het gebied van natuur, landbouw en recreatie worden ondersteund.

De gemeente gebruikt de visie als toetsingskader voor nieuwe plannen en initiatieven. De locatie Renheide 8 is op de visiekaart aangeduid als 'Landschappelijke inpassing erven'.



Figuur 3.3.2.1: Visiekaart gebiedsvisie Paaldijk-Renheide met aanduiding locatie Renheide 8.

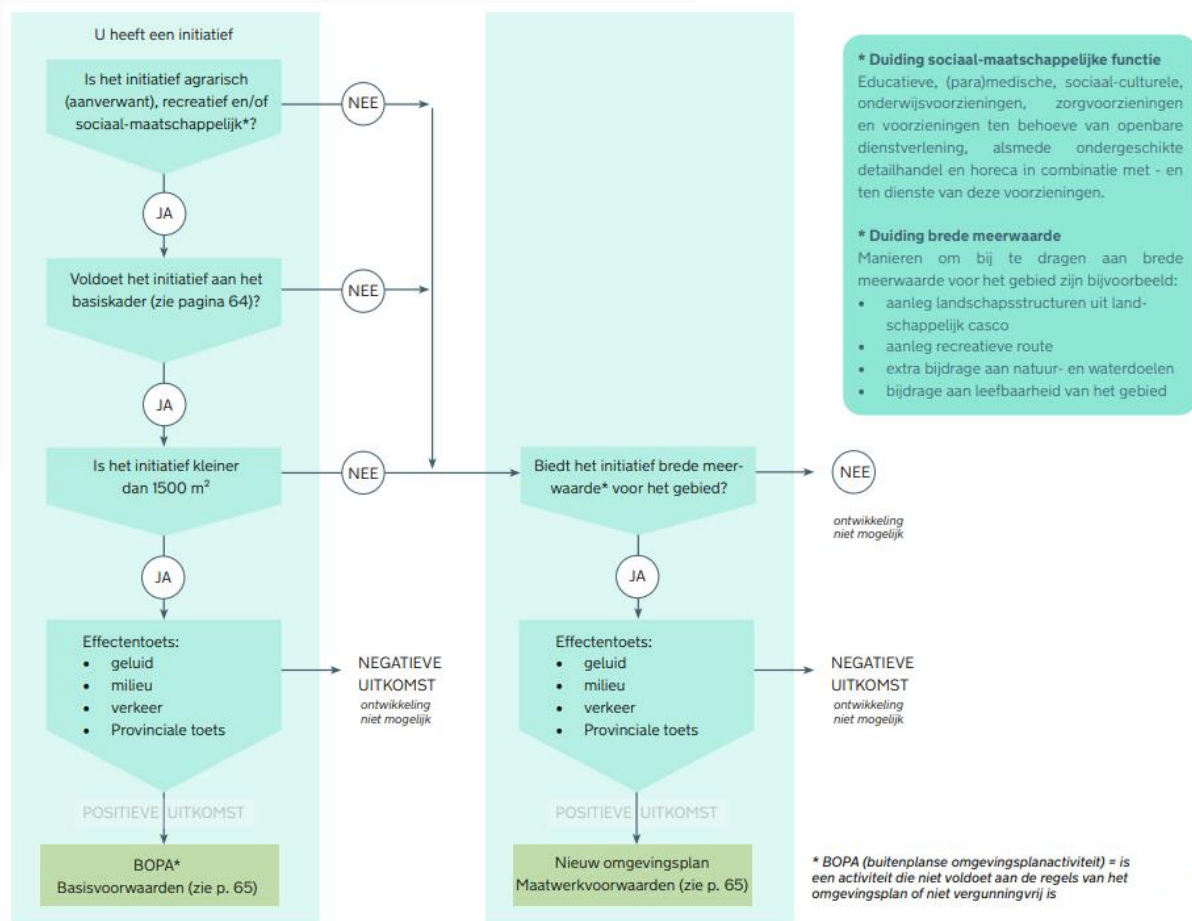
In het projectgebied bevinden zich talrijke agrarische erven, waarvan er steeds meer hun oorspronkelijke agrarische functie (deels) verliezen. Veel boerenbedrijven stoppen, verplaatsen of hebben geen opvolging, waardoor deze erven vrijkomen. Op andere erven zoeken agrariërs met toekomstperspectief naar bedrijfsverbreding.

Dit creëert een uitdaging, maar biedt ook kansen om nieuwe bestemmingen te vinden die bijdragen aan de leefbaarheid en dynamiek van het buitengebied. In de gebiedsvisie zijn ambities voor de erven geformuleerd:

- De ambitie is om (vrijkomende) erven een nieuw perspectief te bieden door ruimte te creëren voor transformatie naar andere invullingen.
- Deze nieuwe functies moeten niet alleen passen in de omgeving, maar ook bijdragen aan de doelen van het gebied, zonder het karakter en de waarden van het landschap aan te tasten.
- Men wil vooral ruimte geven aan agrarisch aanverwante bedrijven, recreatie, toerisme, en sociaal-maatschappelijke functies, die het buitengebied vitaal en levendig houden.

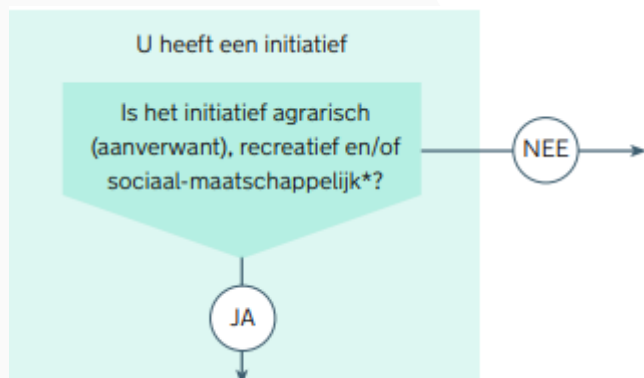
In de gebiedsvisie is een basiskader opgenomen met algemene uitgangspunten die gelden bij transformatie of uitbreiding van bedrijvigheid op erven. Wordt niet voldaan aan dit basiskader, dan is onder voorwaarden maatwerk mogelijk.

Om te kunnen toetsen of initiatieven passen binnen het basiskader van de gebiedsvisie of met maatwerk mogelijk zijn is een stroomschema opgesteld:



Voor de herontwikkeling van de locatie Renheide 8 in Leende is het stroomschema doorlopen. Hierna wordt dit nader toegelicht.

Vraag 1



Het initiatief betreft het omzetten van een agrarische, intensieve veehouderijfunctie naar een woonfunctie. Er is dus geen sprake van een agrarisch (aanverwant), recreatief en/of sociaal-maatschappelijk initiatief.

Antwoord op vraag 1: Nee

Vraag 2



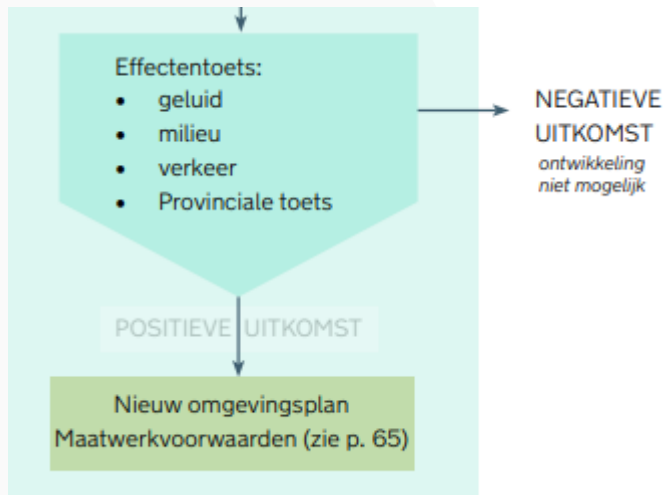
Het initiatief draagt bij aan een brede meerwaarde voor het gebied Paaldijk-Renheide:

- **Landschapsstructuren:**
In de gebiedsvisie is een 'Kaart landschapsstructuren' opgenomen, die richtinggevend is voor het toekomstbeeld dat de gemeente graag wil realiseren en gebruikt kan worden bij de uitvoering van ruimtelijke initiatieven in het gebied, zoals erftransformaties.
Op de kaart is op de locatie Renheide 8 de aanduiding 'Landschappelijke inpassing erven' opgenomen. In het kader van de Lbv-regeling worden de twee varkensstallen op de locatie gesloopt. In totaal is dit 1.838 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt de kapschuur achter op het erf (ca. 130 m²) gesloopt. Dit is geen verplichting vanuit de Lbv-regeling. In totaal betekent dit een sanering van ca. 1.968 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Ook de bijbehorende voorzieningen en verharding bij het agrarisch bedrijf worden gesaneerd. Het erf wordt fors verkleind tot een compact woonkavel (bestaande uit de bestaande woning en tuin met een nieuw bijgebouw van 240 m²), dat landschappelijk wordt ingepast volgens de uitgangspunten uit de gebiedsvisie: een bomenrij aan de oostkant en een struweelhaag aan de zuidkant. De bestaande hoge haag aan de noordkant van de woonkavel blijft gehandhaafd.
Als bijlage 1 bij deze motivering is een inpassingsplan opgenomen met een voorstel voor de landschappelijke inpassing.

- **Recreatieve route:**
De locatie Renheide 8 ligt aan een bestaande fietsroute. De focus in de gebiedsvisie Paaldijk-Renheide ligt op het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van het gebied door wandel- en fietsroutes aan te leggen en te verbinden met omliggende natuurgebieden. Daarnaast wil de gemeente de landschappelijke kwaliteit versterken door bijvoorbeeld landschapselementen toe te voegen. Met de herontwikkeling van het agrarisch perceel aan de Renheide 8 worden landschapselementen toegevoegd. Het erf, dat nu relatief 'kaal' in het landschap ligt, met name voor wat betreft de zuid- en oostzijde, wordt verkleind en landschappelijk ingepast. Er wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een goede architectonische uitstraling, waardoor de omgevingskwaliteit wordt verbeterd. De ontwikkeling draagt eraan bij dat het gebied Paaldijk-Renheide een fijn gebied wordt om in te recreëren.
- **Bijdrage aan natuur- en waterdoelen:**
De Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) heeft als primair doel het verminderen van de stikstofneerslag op kwetsbare natuur in Natura 2000-gebieden. Met de beëindiging van het varkensbedrijf op de locatie Renheide 8 wordt dus een belangrijke bijdrage geleverd aan de natuurdoelen. Indirect wordt ook een bijdrage geleverd aan de waterdoelen. Er is sprake van een vermindering van de nutriëntenbelasting. Stikstof is één van de belangrijke nutriënten die de waterkwaliteit beïnvloeden. Door de uitstoot van stikstof te verminderen, wordt ook de belasting van oppervlakte- en grondwater met nutriënten verminderd. Vermindering van de uitstoot van stikstof leidt ook tot ecologische verbetering. Overmatige stikstof in water kan leiden tot algenbloei, vissterfte en een afname van biodiversiteit. Maatregelen die de stikstofuitstoot verminderen, dragen bij aan een betere ecologische toestand van waterlichamen.
- **Bijdrage aan de leefbaarheid van het gebied:**
De sanering van het varkensbedrijf draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in het gebied Paaldijk-Renheide. Er is sprake van een forse reductie van ammoniak, geur en fijnstof. De vergunningen van het varkensbedrijf worden ingetrokken, wat inhoudt dat de ammoniakemissie van 1.564,6 kg/j, de geuremissie van 7.729,2 ouE/s en de fijnstofemissie van 53.747 g/j verdwijnen. Ook is sprake van een forse afname van verkeersbewegingen. Met het verdwijnen van het varkensbedrijf verdwijnt het aantal vrachtwagenbewegingen (ca. 13 per week, o.a. aan- en afvoer van dieren, voer en mest). Dit leidt tot minder geluid en draagt bij aan de verkeersveiligheid. Door wijziging van de functie wordt tevens voorkomen dat er zich in de toekomst nog een intensieve veehouderij vestigt op deze locatie.
Een woonfunctie op de locatie past prima in het gebied. Stalling en opslag ten behoeve van het eigen ZZP-bedrijf betreffen kleinschalige activiteiten die prima passen binnen een woonfunctie. Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls op de locatie. De herontwikkeling leidt tot een forse afname in ruimtebeslag. Er wordt ca. 1.968 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd. Bovendien wordt de locatie landschappelijk ingepast en wordt er een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een goede architectonische uitstraling. De omgevingskwaliteit wordt dus fors verbeterd.

Antwoord op vraag 2: Ja

Vraag 3



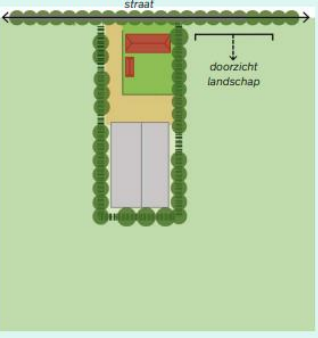
- Geluid, milieu, verkeer:
Zie de motivatie bij vraag 2 en de onderbouwing van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.
- Provinciale toets:
De provinciale regels met betrekking tot wonen in het landelijk gebied zijn vastgelegd in artikel 5.77 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In paragraaf 3.2.2 is reeds gemotiveerd dat het plan voor de locatie Renheide 8 voldoet aan de voorwaarden van artikel 5.77. Het initiatief past binnen de provinciale regels met betrekking tot wonen in het landelijk gebied.

Antwoord op vraag 3: Positieve uitkomst

In dit geval gelden de maatwerkvoorwaarden op pagina 65 van de gebiedsvisie:

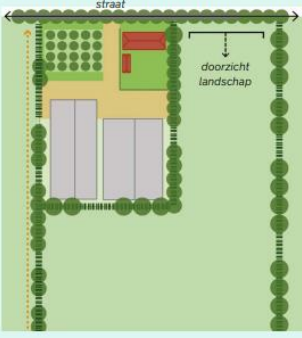
Spelregels bebouwing en erfbeplanting

Basisuitgangspunten



- Afmeting/breedte bestaand erf is basis voor mogelijkheden op achtererf
- Behoud bedrijfswoning aan het lint met tuin rondom de woning
- Voorwaarden bedrijfsgebouwen:
 - plaatsing op achtererf, achter de woning
 - uitstraling als schuurvorm met kap haaks op de weg
 - maximaal 1500 m² bedrijfsbebouwing totaal
 - maximale goothoogte 4,5m
 - maximale nokhoogte 9m
 - Installeren van zonnepanelen of zonnecollectoren met een zonneboiler op daken.
- Landschappelijke inpassing erf met aan drie zijden een opgaande groenstructuur met inheemse soorten conform de StiLa-richtlijnen met instandhoudingsplicht. Zie pagina 55 voor de specifieke kaders.

Maatwerk bij initiatieven met brede meerwaarde



- Vergroten oppervlakte bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk tot maximaal 2500m², mits ruimtelijk passend binnen het huidige erf en omgeving.
- Basisuitgangspunten (zie hiernaast) gelden ook bij maatwerk
- Extra inspanning voor kwaliteitsverbetering landschap vereist: zoals de aanleg extra landschapselementen, struinroute of extra storting in gebiedsfonds indien beperkte grondpositie.
- Bij bestaande erven die reeds groter zijn dan 2500m² kan maatwerk geleverd worden, mits dit bijdraagt aan de gebiedsdoelen en ruimtelijk inpasbaar is.

In de visie zijn geen spelregels opgenomen voor stoppende agrariërs die geen nieuwe economische activiteit op de locatie willen ontwikkelen, maar er uitsluitend willen blijven wonen. In de gebiedsvisie wordt vermeld dat bedrijfswoningen omgezet kunnen worden naar burgerwoningen, maar er zijn geen aanvullende voorwaarden opgenomen, bijvoorbeeld eisen met betrekking tot de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woonfunctie. Het woonerf wordt landschappelijk ingepast, zie bijlage 1 bij deze motivering, dus aan de voorwaarde voor landschappelijke inpassing van het erf kan worden voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling op de locatie Renheide 8 past binnen de uitgangspunten in de Gebiedsvisie Paaldijk-Renheide. De intensieve veehouderijfunctie verdwijnt en het erf wordt getransformeerd naar een woonerf, wat landschappelijk wordt ingepast conform de uitgangspunten uit de gebiedsvisie, zie bijlage 1 bij deze motivering. Het initiatief is conform het stroomschema in de gebiedsvisie met maatwerk mogelijk. De gemeente Heeze-Leende kan medewerking verlenen aan een omgevingsplan waarin de locatie een woonfunctie krijgt met een verruimde bijgebouwenregeling van 240 m² aan bijgebouwen bij de woning.

4. Omgevingsaspecten

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch of planologisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en/of de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling op de locatie Renheide 8 in Leende nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlagen deel uit van deze motivering.

4.1. Milieueffectenrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: mer) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming hierover. De wetgeving omtrent de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob).

Bijlage V van het Ob betreft een tabel met de aanwijzing van projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Onderdeel J. betreft infrastructurele en ruimtelijke projecten. Voor wat betreft woningbouw zijn alleen stedelijke ontwikkelingsprojecten (met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) als project in kolom 1 van deze tabel vermeld. Conform kolom 3 en 4 van de tabel geldt een mer-beoordelingsplicht bij een omgevingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het plan aan de Renheide 8 betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt dus geen mer-beoordelingsplicht in het kader van het omgevingsplan.

Conclusie milieueffectrapportage

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieueffectrapportage' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.2. Bodem

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. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Ow). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan de 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. De gemeente Heeze-Leende heeft geen (aanvullende) regels in het omgevingsplan opgenomen.

Vanwege de het plan voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 12 juni 2025 is toegevoegd als bijlage 2 bij deze motivering. Hierna volgen een samenvatting en conclusie.

Vooronderzoek NEN5725

- Uit het vooronderzoek blijkt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties zijn, zoals een voormalige spoelplaats, opslag van spuiwater, standplaatsen van bovengrondse dieseltanks en een ondergrondse huisbrandolietank.
- Deze locaties worden als verdacht aangemerkt vanwege mogelijke bodembelasting.
- De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd.
- Voor de aanleg van nutsvoorzieningen is een graaftracé onderzocht tot één meter diepte; hier zijn geen asbestverdachte signalen aangetroffen.
- Invloeden vanuit de directe omgeving op de bodemkwaliteit worden niet verwacht.
- In de regio zijn verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater bekend, maar deze worden als regionaal verhoogd beschouwd, niet specifiek voor de locatie.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

- In de bovengrond op de verdachte deellocaties zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.
- Analyses tonen aan dat de meeste monsters voldoen aan de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur; alleen bij de spoelplaats is het cadmiumgehalte ingedeeld in de kwaliteitsklasse Industrie.
- Alle gemeten gehalten van stoffen in grond en grondwater liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.
- In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de voorkeurswaarden voor relevante stoffen gevonden.
- Voor de beoogde woonfunctie is aanvullend onderzoek uitgevoerd: ook hier zijn de gehalten onder de interventiewaarde en voldoet de bodem aan de eisen voor het voorgenomen gebruik.
- De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beëindiging van agrarische activiteiten of de gewenste functiewijziging.

Conclusie bodem

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.3. Milieuzonering

Het begrip 'inrichting' uit de voormalige Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; dit is vervangen door 'milieubelastende activiteiten'. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. In hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende zijn regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen of andere gevoelige functies krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In oktober 2024 is een nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' uitgebracht. Deze is primair gericht op de regulering van milieuhinderlijke activiteiten en de inpassing van bedrijventerreinen in het omgevingsplan. De handreiking is minder geschikt als ondersteuning bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van functies in het buitengebied. Daarom is in dit geval gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). In deze publicatie wordt een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhindergevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhindergevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn indicatief. Van die richtafstanden kan, mits voldoende onderbouwd, worden afgeweken. Dit is alleen toegestaan indien, ondanks de afwijking, alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor het plangebied van dit TAM-omgevingsplan wordt uitgegaan van het omgevingstype 'buitengebied'.

In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure weergegeven.

Milieucategorie	Rustige woonwijk/buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Tabel 4.3.1: Richtafstanden milieuzonering (bron: VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009))

Toets initiatief

Op de locatie Renheide wordt de agrarische functie in de vorm van een intensieve veehouderij omgezet naar een woonfunctie. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning met een bijgebouw dat deels wordt gebruikt voor het ZZP-bedrijf. Deze kleinschalige bedrijvigheid aan huis betreft bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Deze functie vormt geen belemmering voor milieuhindergevoelige functies in de omgeving, aangezien die op voldoende afstand van het bijgebouw bij de woning liggen.

De bestaande woning op de locatie Renheide 8 betreft reeds een milieuhindergevoelige functie. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe milieuhindergevoelige functie.

Binnen 200 meter van de locatie Renheide 8 bevinden zich 2 bedrijven:

- Oude Dijk 2: een varkensbedrijf, milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter.
- Renheide 6: horecabedrijf (herberg Den Enckhorn), milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter.

De afstand tussen het functievak 'Wonen' en het agrarisch functievak aan de Oude Dijk 2 is ca. 95 meter. Aan de richtafstand van 200 meter wordt niet voldaan. De richtafstand wordt echter bepaald door diverse aspecten, namelijk geur (200 m), stof (30 m) en geluid (50 m). Aan de richtafstanden voor stof en geluid wordt voldaan. Aan de richtafstand voor geur niet. Dat vormt echter geen belemmering. Voor geur geldt namelijk in dit geval een uitzondering, aangezien de bestaande woning een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. Hiervoor geldt een uitzondering; voor deze woning hoeft de geurbelasting niet beoordeeld te worden, maar er is alleen een toets aan vaste afstanden noodzakelijk, zie paragraaf 4.6.

De afstand tot het agrarisch functievak aan de Renheide 8, waarbinnen het horecabedrijf is gevestigd, is ca. 175 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

De functiewijziging op de locatie Renheide 8 heeft geen gevolgen qua milieuzonering.

De richtafstanden betreffende indicatief de aan te houden afstand tussen hinder-veroorzakende en milieuhindergevoelige functies. Wel moet specifiek aan de normen/waarden voor geluid, geur en stof worden voldaan. De functiewijziging moet immers milieutechnisch ook uitvoerbaar zijn. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.4. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De regels over geluid zijn terug te vinden in het Bkl alsook in de bruidsschat.

Geluid door activiteiten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan (de bruidsschat). Het betreft regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn de instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl), waarbij een omgevingsplan er onder andere in voorziet dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied kan in het kader van de beoordeling of dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gebruik gemaakt worden van bijlage 5 uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze bijlage omschrijft voor geluid een stappenplan.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is artikel 3.18 Bkl van toepassing. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Bkl).

Het plan aan de Renheide 8 voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De bestaande woning betreft reeds een geluidgevoelig gebouw. Er is dus geen sprake van het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig gebouw. Een agrarische bedrijfswoning geniet dezelfde bescherming tegen geluidhinder als een burgerwoning. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient beoordeeld te worden of het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is/blijft. In paragraaf 4.3 is reeds gemotiveerd dat aan de richtafstanden voor geluid wordt voldaan. In dit geval verbetert bovendien het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning, kijkend naar het aspect geluid. Het geluid afkomstig van het agrarisch bedrijf verdwijnt immers.

De verkeersbewegingen van en naar de locatie, met name de hoeveelheid vrachtverkeersbewegingen, zijn in de nieuwe situatie substantieel minder dan het geval is bij een agrarisch bedrijf.

Conclusie geluid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.5. Luchtkwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens paragraaf 5.1.4.1 gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarde.
- De activiteit leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- De activiteit draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland, de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen. In de onderstaande tabel worden de te hanteren grenswaarden weergegeven. Daarbij wordt in de laatste kolom de grenswaarden van deze stoffen ter plaatse van het plangebied weergegeven. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden zoals gesteld door de WHO binnen het plangebied niet worden overschreden. Volgens de kaarten van Atlas Leefomgeving (peiljaar 2023) is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde t.p.v. plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	9,60 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	15,14 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	8,12 µg/m ³

Tabel 4.5.1: Grenswaarden luchtkwaliteit WHO en waarden ter plaatse van het plangebied

Niet in betekenende mate

Tenslotte is de mate van verhoogde concentraties van bepaalde stoffen in de lucht van belang. Artikel 5.53 en 5.54 Bkl leggen vast wanneer een activiteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een activiteit is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere 'kantoren, gebouwen met een woonfunctie tot ten hoogste 1.500 woningen', artikel 5.54 Bkl.

Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van het plan geen sprake. Het plan voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Verder zijn de bedrijfsactiviteiten ter plaatse (in het bijgebouw) dusdanig kleinschalig dat geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

Conclusie luchtkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.6. Geur

In de Omgevingswet is bepaald dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Een verdere invulling van deze plicht vloeit voort uit artikel 5.92 Bkl. In dit artikel is bepaald in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

In artikel 5.91 is bepaald wat een geurgevoelig gebouw is. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Een gedeelte van een gebouw dat niet één van bovenstaande functies toelaat geldt niet als geurgevoelig.

Het gemeentelijk omgevingsplan kan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven vormen de rijksregels over activiteiten (bruidsschat) onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Heeze-Leende, zo ook de regels uit het Bkl. De gemeente Heeze-Leende heeft in haar omgevingsplan de regels voor geur (paragraaf 22.3.6) van toepassing verklaard voor 'geurgevoelige objecten'. Hierdoor worden dezelfde gebouwen als geurgevoelig beschouwd als onder de voormalige Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De gemeente heeft dus meer categorieën geurgevoelige gebouwen aangewezen dan conform artikel 5,91 Bkl.

Toets initiatief

Het plan aan de Renheide 8 voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bestaande woning betreft reeds een geurgevoelig gebouw.

Bij besluitvorming omtrent de functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij in de buurt van het plangebied betreft het varkensbedrijf aan de Oude Dijk 2 (oostzijde plangebied). In paragraaf 4.3 is weliswaar geconcludeerd dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de functiewijziging, maar gezien de korte afstand van de functie 'Wonen' in voorliggend TAM-omgevingsplan tot dit varkensbedrijf (ca. 100 meter) is een nadere beschouwing van het aspect geur noodzakelijk.

Voor woningen die op of na 19 maart 2000 onderdeel zijn of zijn geweest van een agrarisch bedrijf, gelden afwijkende regels met betrekking tot geurbelasting. Dit geldt voor de bestaande woning aan de Renheide 8. Voor deze woning hoeft de geurbelasting niet beoordeeld te worden, maar er hoeft alleen getoetst te worden aan vaste afstanden. Aan de vaste afstanden tot het varkensbedrijf aan de Oude Dijk 2 (gevel woning - gevel stal 25 meter, gevel woning - emissiepunt stal 50 meter) wordt ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat functiewijziging geen belemmering vormt voor het varkensbedrijf aan de Oude Dijk 2. Dezelfde conclusie geldt voor overige veehouderijen die verder van de locatie Renheide 8 liggen.

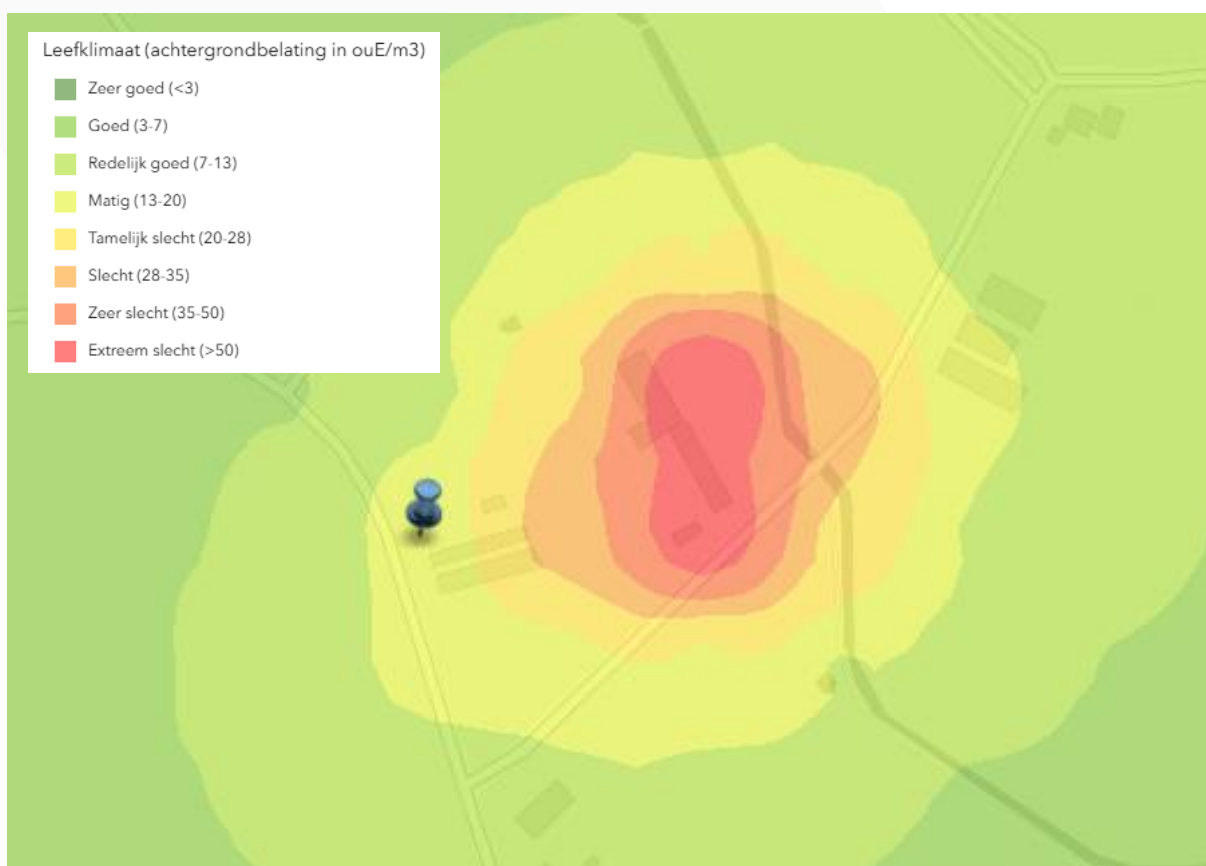
Woon- en leefklimaat

Omdat de locatie Renheide 8 een woonfunctie krijgt is het van belang dat er inzicht is in het woon- en leefklimaat ter plaatse. Eén van de aspecten die het woon- en leefklimaat bepaalt is geur. Om dit aspect inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kaart 'achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. De achtergrondbelasting geur ter plaatse van de bestaande woning aan de Renheide 8 is volgens deze kaart nu niet hoger dan 20 ouE/m³. Dit is inclusief de geurbelasting van het varkensbedrijf aan de Renheide 8. Het woon- en leefklimaat gekwalificeerd als 'matig' (13-20 OUe/m³). Met de sanering van het varkensbedrijf heeft een positieve invloed op de achtergrondbelasting geur; die wordt lager. In de nieuwe situatie wordt het woon- en leefklimaat gekwalificeerd als 'goed' (3-7 OUe/m³).

De gemeente Heeze-Leende heeft geen specifiek geurbeleid voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen. In het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende zijn geen toetswaarden opgenomen voor de achtergrondbelasting geur. De toetswaarde die de provincie Noord-Brabant hanteert in de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een maximaal hinderpercentage van 12% binnen de bebouwde kom en 20% buiten de bebouwde kom.

Omdat de locatie Renheide 8 buiten de bebouwde kom ligt wordt het maximale hinderpercentage van 20% toegepast. Dit hinderpercentage staat in een concentratiegebied gelijk aan een achtergrondbelasting van 20 OUe/m³. Is de achtergrondbelasting hoger dan de toetswaarde, dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

In dit geval is in de bestaande situatie reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangezien de achtergrondbelasting geur niet hoger is dan 20 ouE/m³. De sanering van het varkensbedrijf zorgt voor een verlaging van de achtergrondbelasting en daarmee een verbetering van het woon- en leefklimaat. De conclusie is dan ook dat er ter plaatse van de nieuwe woonfunctie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.6.1: Kaart achtergrondbelasting geur (Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 2025).

Conclusie geur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.7. Gezondheid

Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Hierbij gaat het om zowel het beschermen alsook het bevorderen van de gezondheid.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Toetsing initiatief

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de functie 'intensieve veehouderij' gewijzigd in een woonfunctie. Dit betekent dat geen diersoorten meer gehouden kunnen worden, behorend tot de categorie 'intensieve veehouderij'. Er is sprake van een verbetering van de leefomgeving, met name vanwege de afname van emissies (geur, fijnstof en ammoniak).

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid door bijvoorbeeld instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit en geur. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan alle omgevingswaarden en er ter plekke sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal actuele gezondheidsthema's, zoals endotoxinen, geitenhouderijen en spuitzones.

Endotoxinen

Endotoxine is een celwandfragment van Gram-negatieve bacteriën dat potentiële gezondheidseffecten kan hebben op omwonenden van veehouderijen. Het onderzoeksprogramma 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO), gestart in 2010, heeft aangetoond dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof invloed kan hebben op de gezondheid van omwonenden.

Op 7 juli 2016 werd het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' gepubliceerd door Wageningen UR Livestock Research. Dit rapport toonde aan dat rond varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding plaatsvindt van de door de Gezondheidsraad vastgestelde advieswaarde van 30 EU/m³. Deze conclusie was gebaseerd op metingen van stofdeeltjes en endotoxine-emissies in zes veelvoorkomende stalsystemen voor vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens.

Voor de berekening van de endotoxineblootstelling werd een speciaal doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel gebruikt. Dit model werd aangepast om de endotoxineblootstelling te berekenen in lijn met de door de Gezondheidsraad voorgestelde advieswaarde.

ErbrinkStacks Consult heeft op 5 september 2016 een aanvullend onderzoek uitgevoerd, getiteld 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen'. Dit onderzoek bouwde voort op de bevindingen van het eerdere rapport en leverde verdere inzichten in de verspreiding van endotoxinen rond stallen.

Hoewel er momenteel geen wettelijk vastgelegde norm voor endotoxine bestaat, heeft de rijksoverheid een landelijk kader ontwikkeld als leidraad. Op basis hiervan hebben de provincie Noord-Brabant en het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Sommige gemeenten, zoals Heeze-Leende, hanteren dit handelingsperspectief in afwachting van wettelijke toetsingskaders.

In april 2018 publiceerde het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) in Noord-Brabant de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. Deze handreiking ondersteunt het bevoegd gezag bij besluitvorming over veehouderijen in relatie tot de gezondheid van omwonenden. De handreiking bevestigt de advieswaarde van 30 EU/m³ als maximale blootstelling aan endotoxine. Onderzoek wijst uit dat overschrijding van deze grenswaarde mogelijk is binnen een afstand van 200 meter van een varkensbedrijf en 500 meter van een pluimveebedrijf.

Binnen 200 meter van het nieuwe functievak 'Wonen' aan de Renheide 8 bevindt zich één varkensbedrijf. Het betreft het bedrijf aan de Oude Dijk 2. Dit bedrijf heeft een vergunning met een fijnstofuitstoot van 325.908 g/j. Conform de Excel-tabel met formule uit het rapport 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen, ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016' bedraagt de endotoxinecontour van een varkensbedrijf met deze fijnstofuitstoot 116 meter. De endotoxinecontour wordt getrokken vanuit de emissiepunten van het bedrijf. De afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van dit bedrijf en het nieuwe functievak 'Wonen' bedraagt circa 140 meter. De endotoxinecontour van het varkensbedrijf ligt buiten de nieuwe woonfunctie.

Binnen 500 meter van het nieuwe functievak 'Wonen' aan de Renheide 8 bevindt zich één pluimveebedrijf; het leghennenbedrijf aan de Renheide 5. Dit bedrijf heeft een vergunning met een fijnstofuitstoot van 1.667.191,5 g/j. Conform de Excel-tabel met formule uit het rapport 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen, ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016' bedraagt de endotoxinecontour van een leghennenbedrijf met deze fijnstofuitstoot 146 meter. Het leghennenbedrijf ligt op circa 450 meter afstand van de locatie Renheide 8, dus de endotoxinecontour van dit bedrijf vormt geen belemmering.

Geconcludeerd kan worden dat de endotoxinecontouren van de omliggende veehouderijen geen belemmering vormen voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

Geitenhouderijen

In de VGO-onderzoeken die tot nu toe zijn verricht is bevestigd dat er een verhoogd risico op longontsteking bestaat voor mensen die binnen een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven wonen. Dit verhoogde risico is het hele jaar door aanwezig en neemt toe naarmate mensen dichterbij een geitenbedrijf wonen. Het verhoogde risico op longontsteking is consistent aangetoond in verschillende studies en regio's, waaronder Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Utrecht en Overijssel. Tot op heden is er geen causaal verband aangetoond tussen de geitenhouderijen en de verhoogde incidentie van longontstekingen. Hoewel er 23 bacteriën zijn geïdentificeerd die mogelijk een rol spelen, is er geen definitieve oorzaak vastgesteld. Het risico op longontsteking neemt af naarmate de afstand tot geitenbedrijven toeneemt, met de grootste effecten binnen 2 kilometer. Gezondheidsautoriteiten, waaronder de GGD, adviseren om waar mogelijk afstand te houden tussen geitenbedrijven en woningen, zorginstellingen en scholen.

Gezien deze bevindingen is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezigheid van geitenbedrijven binnen een straal van 2 kilometer. Binnen 2 kilometer van het plangebied van dit TAM-omgevingsplan liggen geen geitenhouderijen. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is er dan ook geen verhoogd risico op longontsteking gerelateerd aan geitenhouderijen ter plaatse van het plangebied te verwachten.

Spuitzones

Doordat het plangebied in het buitengebied ligt, is het in het kader van het aspect gezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift.

Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen c.q. functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en een te realiseren nieuwe gevoelige functie, zoals een woning, kan worden gehanteerd. Dit betreft meer een aandachtszone, daar er tot op heden geen wetenschappelijke grondslag bestaat voor het vastleggen van de 50 meter. De directe noodzaak tot het opnemen van een vaste spuitzone ontbreekt nog in de wetenschap. Afwijken van deze afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet op de locatie toegesneden zijn.

Voor het telen van gewassen in de openlucht gelden de algemene rijksregels uit het Bal. De milieubelastende activiteit telen van gewassen in de openlucht staat in paragraaf 3.6.3 van het Bal. Alle activiteiten die in de openlucht plaats vinden en die het telen functioneel ondersteunen, vallen ook onder het telen van gewassen in de openlucht. Dit geldt dus ook voor het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Artikel 3.209 van het Bal verwijst voor wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naar paragraaf 4.64 van het Bal. Deze paragraaf bevat de inhoudelijke regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 4.723c Bal) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Bal regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

Het plan voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plangebied krijgt een woonfunctie. De gronden die buiten het plangebied vallen, hebben of krijgen een agrarische functie. Er is sprake van een bestaande gevoelige functie. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. De aan het woonperceel grenzende agrarische gronden zijn bovendien in eigendom van initiatiefnemer. Hier vindt geen boomteelt of sierteelt plaats en dit blijft zo. Er wordt dus niet of minimaal gespoten. Het woon- en leefklimaat met betrekking tot spuitzones is in dit geval aanvaardbaar.

Conclusie gezondheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'gezondheid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.8. Externe veiligheid

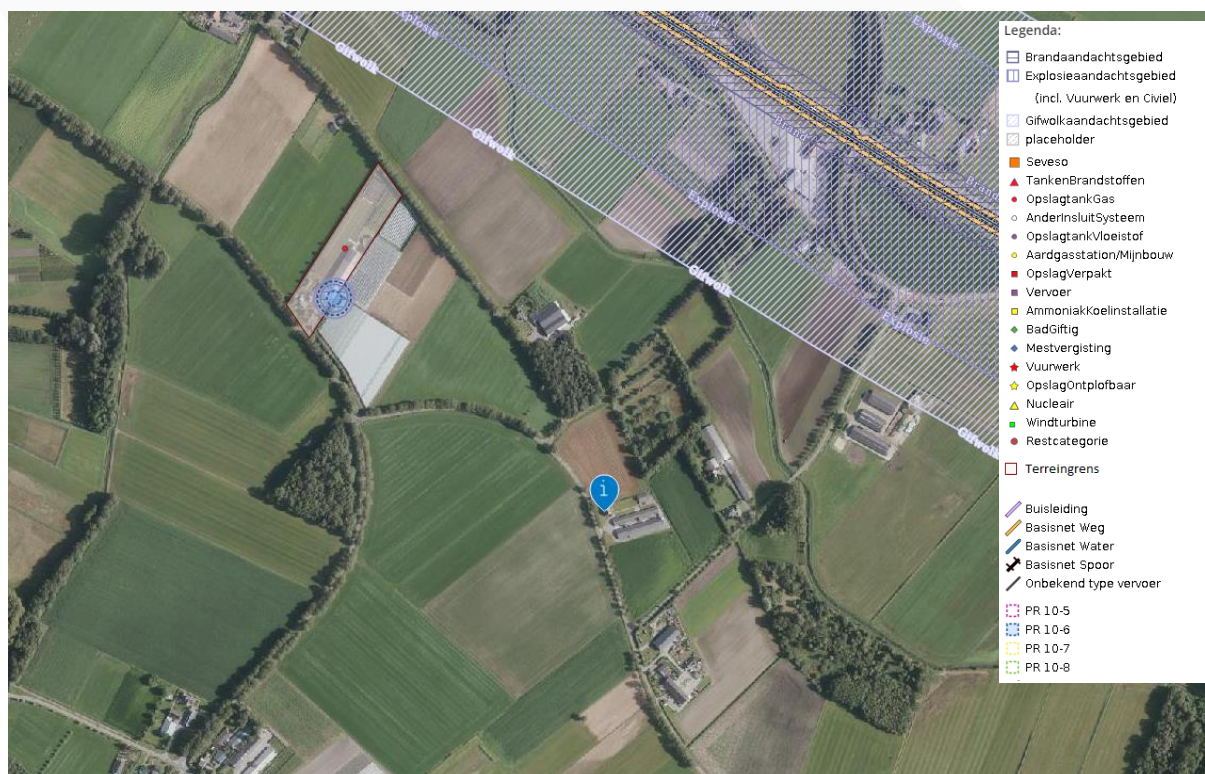
Externe veiligheid (ook wel omgevingsveiligheid genoemd) beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor de omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toestaan van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied zijn er regels en voorschriften wanneer sprake is van een activiteiten met gevaarlijke stoffen. Zo zijn in de regelgeving verschillende afstanden gebieden benoemd. Het gaat hierbij om het plaatsgebonden risico, de aandachtsgebieden en voorschriftengebieden.

- Het plaatsgebonden risico (PR-contouren c.q. veiligheidsafstanden) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers. Het plaatsgebonden risico houdt kort gezegd in dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Bkl. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.
- Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brandaandachtsgebieden), overdruk (explosieaandachtsgebieden) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolkaandachtsgebieden). De aard en omvang van aandachtsgebieden wordt bepaald door de effecten van een scenario en niet door de kans. De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Binnen elk aandachtsgebied geldt van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient hierbij af te wegen welke maatregelen worden ingezet om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Een brandaandachtsgebied (BAG) of een explosieaandachtsgebied (EAG) (of een deel hiervan) kan worden aangewezen als voorschriftengebied. Binnen dit gebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van een bouwwerk. De aanvullende bouweisen hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie.

Toets initiatief

Het plan voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Woningen worden vanuit het perspectief van externe veiligheid aangemerkt als kwetsbare objecten. In dit geval wordt er geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Op grond van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de locatie Renheide 8. Uit de risicokaart blijkt dat het woonperceel niet ligt binnen het invloedsgebied van enige risicobron op grond waarvan een nadere motivering van de externe veiligheidsrisico's wordt vereist.



Figuur 4.8.1: Uitsnede kaart Externe veiligheid met aanduiding locatie Renheide 8 (bron: Atlas Leefomgeving).

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.9. Trillingen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan.

Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Naar verwachting leveren trillingen op deze locatie geen problemen op.

Conclusie trillingen

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.10. Kabels en leidingen

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in of in de omgeving van een plangebied liggen waar bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen en hun bijbehorende beschermingszones worden aangegeven in het omgevingsplan. Uit de inventarisatie van het Omgevingsplan gemeente Heeze-Leende blijkt dat op en in de directe omgeving van de locatie Renheide 8 geen planologisch relevante kabels en/of leidingen liggen.

Conclusie kabels en leidingen

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.11. Water

De motivering van een omgevingsplan beschrijft de waterhuishoudkundige belangen die van toepassing zijn op de ontwikkeling. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Het plan aan de Renheide 8 betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Door de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. Conform het beleid van het waterschap is sprake van een hydrologisch neutraal plan.

De regels voor hemelwaterverwerking bij herontwikkeling in Heeze-Leende zijn vastgelegd in het 'Plan Stedelijk Water 2023-2027'. Dit beleidsdocument beschrijft de uitgangspunten en eisen voor onder andere waterberging op eigen terrein bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen binnen de gemeente. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld en vormt het geldende beleidskader voor hemelwaterbeheer.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, gelden regels voor waterberging op eigen terrein. Voor elk nieuw aangelegd verhard oppervlak (zoals daken en terreinverharding) geldt een bergingseis van 30 mm per m². Dit betekent dat bij sloop/nieuwbouw de ontwikkeling als nieuwbouw wordt beschouwd en dat het volledige verharde oppervlak gecompenseerd moet worden met een waterbergingsopgave op eigen terrein. Op de locatie Renheide 8 is voldoende ruimte om aan deze eis te voldoen. De exacte oplossing voor de hemelwaterberging wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het nieuwe bijgebouw bij de bestaande woning. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan. Vooralsnog is het voorstel om de waterberging onder het struweel te realiseren, zie bijlage 1 bij de motivering.

Conclusie water

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.12. Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- monumenten zoals (bouw)werken;
- tuinen en parken;
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen;

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan.

De 'Interactieve erfgoedkaart van Heeze-Leende' geeft een beeld van de archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden. Ter plaatse van het plangebied aan de Renheide 8 geldt een archeologische verwachtingswaarde. Dit vormt echter geen belemmering, aangezien de grond ter plaatse van de bestaande bebouwing reeds is geroerd. Het nieuwe bijgebouw wordt gerealiseerd op de plek van één van de bestaande stallen. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Op de locatie Renheide 8 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.13. Natuur

In de motivering van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebieden:

Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking. Getoetst dient te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (zoals door geluid, licht, etc.).

Toets plangebied:

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op een afstand van 1 à 2 kilometer ten zuiden en ten westen van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden. Versturende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de (sloop)werkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur. Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. In het kader van de Lbv-regeling wordt de Natuurbeschermingswetvergunning op de locatie Renheide 8 ingetrokken. Tijdens de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de afvoer van puin kan er sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De verwachte depositie van ammoniak en stikstofoxiden op Natura 2000-gebieden is berekend middels AERIUS-Calculator. De AERIUS-berekeningen en bijbehorende toelichting zijn als bijlagen 3 en 4 bij deze motivering toegevoegd. In de sloopfase neemt de ammoniakemissie en -depositie fors af ten opzichte van de referentiesituatie in het kader van een Natura-2000 activiteit. Er is geen sprake van depositie. Er zijn daarom geen significant nadelige gevolgen te verwachten op Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is niet noodzakelijk.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen.

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Brabant uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen het natuurnetwerk streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 30 meter ten noordoosten van het plangebied. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling op de locatie Renheide 8 kan worden geconcludeerd dat dit niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

In het kader van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing is door Agrifirm Exlan een quickscan soortenbescherming verricht. Het rapport d.d. 18 april 2025 is toegevoegd als bijlage 5 bij deze motivering.

Geconcludeerd is dat de voorgenomen activiteiten op de locatie Renheide 8 naar verwachting geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloop- en kapwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig.

Conclusie natuur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

4.14. Verkeer en parkeren

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties hoort ook goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeers-aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

De bestaande woning wordt ontsloten op de Renheide. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. In de nieuwe situatie zullen immers voornamelijk auto's van en naar de woonlocatie bewegen. De verkeersbewegingen van en naar de locatie zijn in de nieuwe situatie substantieel minder dan het geval is bij een agrarisch bedrijf.

De gemeente Heeze-Leende heeft in de 'Parkeervisie Heeze-Leende' het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd. In de bijlage bij deze visie zijn parkeernormen vastgelegd. Volgens de tabellen in de bijlage geldt in het buitengebied (overig gebied) een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaand woonhuis. Op het woonperceel aan de Renheide 8 is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in twee tot drie parkeerplaatsen en een parkeerplaats voor de bedrijfsbus van het ZZP-bedrijf, indien deze niet binnen staat. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Renheide 8.

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

5.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten alsook bij gebruiksactiviteiten die mogelijk worden op grond van een nieuwe toegedeelde functie aan de locatie. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten, zoals genoemd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Opgemerkt dient te worden dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen specifieke activiteiten vanwege gebruikswijzigingen zijn aangewezen.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer fungeert als financiële drager van het plan en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Ter uitvoering van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing en nadeelcompensatie. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

6.1. Participatietraject

Ten behoeve van de planvorming is van belang dat inzicht geboden wordt in de wijze waarop burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

Initiatiefnemer heeft de buurtbewoners geïnformeerd over zijn deelname aan de Lbv-regeling en de toekomstige woonfunctie (inclusief ZZP-bedrijf) van zijn perceel.

In de fase van de besluitvorming (openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Awb) worden de overige bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betrokken en wordt hen de mogelijkheid geboden hun zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Zie ook de volgende paragraaf.

6.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22I Renheide 8, Leende' heeft op grond van artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp is in deze periode tevens elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening (LVBB). Voorafgaand aan de terinzagelegging is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het waterschap per e-mail enkele opmerkingen op het ontwerp kenbaar gemaakt. Deze opmerkingen geven aanleiding om het plan op onderdelen ambtshalve aan te passen. De belangrijkste wijziging betreft het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van waterberging in de planregels.