

FASTGESTELD BESTEMMINGSPAN
BRUGGERHUIZEN 1 LEENDE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Maart 2023

PLANGEGEVENS

Naam plan:	Bestemmingsplan 'Bruggerhuizen 1 Leende'
IMRO idn:	NL.IMRO.1658.BPBrugger1-vo01
Versie voorontwerp	Januari 2022
Versie ontwerp	September 2022
Versie vastgesteld	Maart 2023
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel van het bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.1.1	Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2	Inrichting van het plangebied	9
2.2	Beoogde situatie van het plangebied	11
2.2.1	Planbeschrijving	11
2.2.2	Statische opslag	13
2.2.3	Recreatief product	13
2.2.4	Landschappelijke inpassing	13
2.2.5	Verkeer en parkeren	15
3.	VIGEREND BELEID	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	23
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende 2017	24
4.	MILIEUASPECTEN	26
4.1	Besluit m.e.r.	26
4.2	Bodemkwaliteit	26
4.3	Wegverkeerslawaaï	27
4.3.1	Inleiding	27
4.3.2	Toets	27
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.4.1	Inleiding	28
4.4.2	Blootstelling aan verontreiniging	28
4.5	Externe veiligheid	30
4.5.1	Inleiding	30
4.5.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	31
4.5.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	31
4.5.4	Beoordeling van het plangebied	32
4.6	Wet geurhinder en veehouderij	33
4.6.1	Inleiding	33

4.6.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	34
4.6.3	Woon- en leefklimaat	35
4.6.4	Belemmeringen agrarische bedrijven	36
4.7	Gezondheid	37
4.7.1	Endotoxinen	37
4.7.2	Geitenhouderijen	37
4.8	Bedrijven en milieuzonering	37
4.8.1	Inleiding	37
4.8.2	Toets	38
4.9	Flora en Fauna	38
4.9.1	Inleiding	38
4.9.2	Gebiedsbescherming	38
4.9.3	Soortenbescherming	40
4.10	Cultuurhistorie	40
4.11	Archeologie	41
4.11.1	Inleiding	41
4.11.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	41
4.12	Water	42
4.12.1	Inleiding	42
4.12.2	Beleidskader waterschap De Dommel	43
4.12.3	Gemeentelijke beleid	44
4.12.4	Hemelwater	45
4.12.5	Afvalwater	45
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	46
5.3	Algemene toelichting op de regels	46
5.4	Toelichting op de bestemmingen	47
5.4.1	Bedrijf	47
5.4.2	Recreatief medegebruik	47
6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.	OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZE EN PROCEDURE	49
7.1	Zienswijzen	49
7.2	Procedure	49
7.3	Zienswijzen	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de bestemming van de locatie Bruggerhuizen 1 te Leende, hierna ook 'plangebied' genoemd. Het plangebied kent een agrarische bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning en 1.170 m² aan bedrijfsgebouwen. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen naar een bedrijf voor statische opslag van caravans met tevens een recreatieve tak in de vorm van vakantiewoningen. De recreatieve vorm wordt uitgevoerd als neventak waarin 4 vakantiewoningen beoogd worden.

De omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een recreatieve bestemming is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

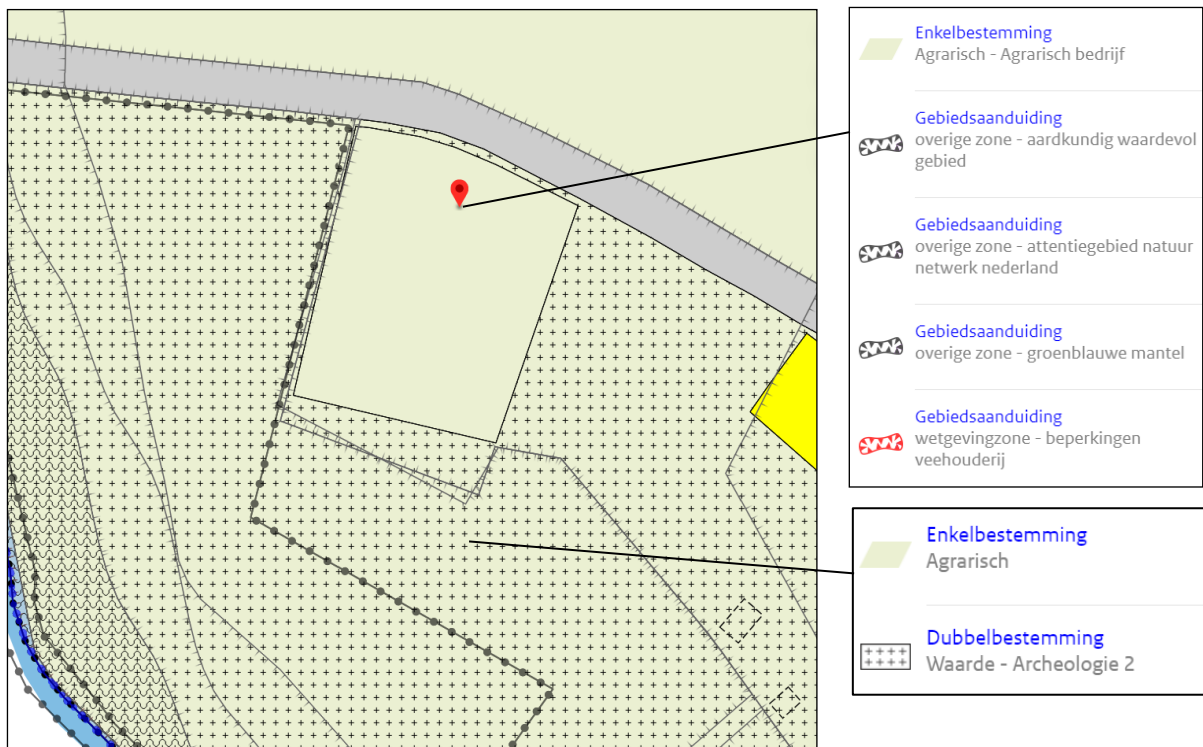
Dit planvoorstel heeft betrekking op het plangebied aan Bruggerhuizen 1 te Leende. Het plangebied is 4.280 m² groot. De locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Leende aan de overkant van het Leenderbos nabij het beekdal van de Tongelreep. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het Leenderbos en de Tongelreep.



Figuur 1: Ligging van de initiatieflocatie ten opzichte van de Tongelreep en Leenderbos

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. De locatie kent de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de gebiedsaanduidingen 'aardkundig waardevol gebied', 'attentiegebied natuurnetwerk Nederland', 'groenblauwe mantel' en 'wetgevingzone – beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de initiatieflocatie. Het perceel is direct gelegen naast het provinciale inpassingsplan voor de Tongelreep.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het herbestemmen naar een bedrijf voor statische opslag (caravans) met een recreatieve neventak is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel noodzakelijk.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming Bruggerhuizen 1 naar de bestemming 'Bedrijf' voor een bedrijf met statische opslag en als nevenfunctie 'Verblijfsrecreatie' in de vorm van vier vakantiewoningen. Voor het herbestemmen is principemedewerking verkregen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze plantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg en de procedure toegelicht.

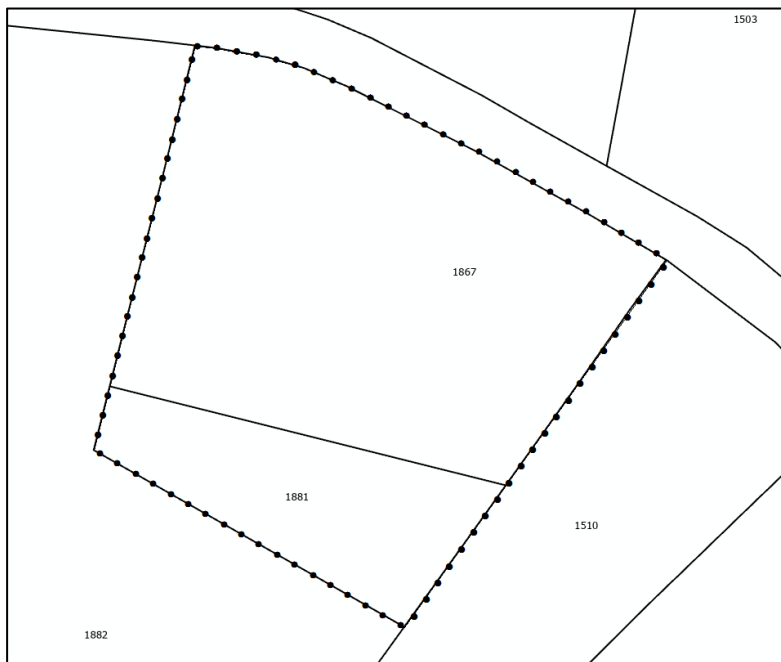
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan Bruggerhuizen 1 en is gelegen ten zuidwesten van de kern Leende en Leenderstrip en ten westen van het Leenderbos. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & Plateaux en ligt in de directe nabijheid van de beek de Tongelreep, eveneens een Natura 2000 gebied. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Leende, sectie D, nummer 1867 gedeeltelijk. Het plangebied omvat het gedeelte van de grond van initiatiefnemer dat in de huidige situatie is aangewezen als agrarisch bouwvlak. Het agrarische bouwvlak is niet meegenomen in het 'inpassingsplan Tongelreep'. Navolgende figuur (3) geeft een kadastrale kaart van het plangebied. Het plangebied is gearceerd met een bolletjeslijn. De figuur (4) daaronder betreft een afbeelding van het 'inpassingsplan Tongelreep' met het plangebied rood omkaderd.

Dit planvoorstel heeft betrekking op het plangebied aan Bruggerhuizen 1 te Leende. De locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Leende aan de overkant van het Leenderbos nabij het beekdal van de Tongelreep.



Figuur 3: Ligging van het plangebied op de kadastrale kaart



Figuur 4: Ligging plangebied ten opzichte van het inpassingsplan Tongelreep en Leenderbos.

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Op de initiatieflocatie is sprake van een vrijstaande bedrijfswoning met op het achtererf enkele bedrijfsgebouwen waaronder twee stallen waarvan een stal (540 m²) reeds in gebruik is als caravanstalling en een stal (510 m²) in gebruik als koeienstal. Tevens staan er 2 kleinere bijgebouwen waaronder een vakantiewoning (80 m²) en een werkplaats (40 m²). De grond rondom de woning is in gebruik als weiland en erfbepanting. Thans is op de locatie een milieuv vergunning aanwezig voor het houden van 15 melkkoeien en 15 stuks jongvee. Navolgend wordt de actuele vergunning weergegeven.

5595 XA, Bruggerhuizen 1, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 01-01-1998
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13,0	15	195	0	18	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	15	66	0	4	0	1
Totalen								30	261	0	22	0	3

Sluit venster

Figuur 5: Vergunde situatie Bruggerhuizen 1

De locatie is hoogwaardig landschappelijk ingepast met streekeigen inheemse beplanting. Deze beplanting bestaat uit geschoren hagen en houtsingels die het gehele perceel omzoomen en verspreid over het erf solitaire bomen en fruitbomen. De locatie vormt een leef en foerageergebied voor diverse diersoorten, waaronder steenuil, marterachtigen en vleermuizen. De initiatieflocatie bevindt zich in de nabijheid van Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Navolgende figuren geven de huidige situatie weer.



Figuur 6: Zicht op de bedrijfswoning, daarachter (rechts van de woning) is de caravanstalling gesitueerd



Figuur 7: Zicht op de woning vanuit de westzijde met daarachter de vakantiewoning en de oude koeienstal



Figuur 8: Zicht vanuit Bruggerhuizen met het woonhuis en de caravanstalling. Met rechts op de foto de Tongelreep.

2.2 Beoogde situatie van het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

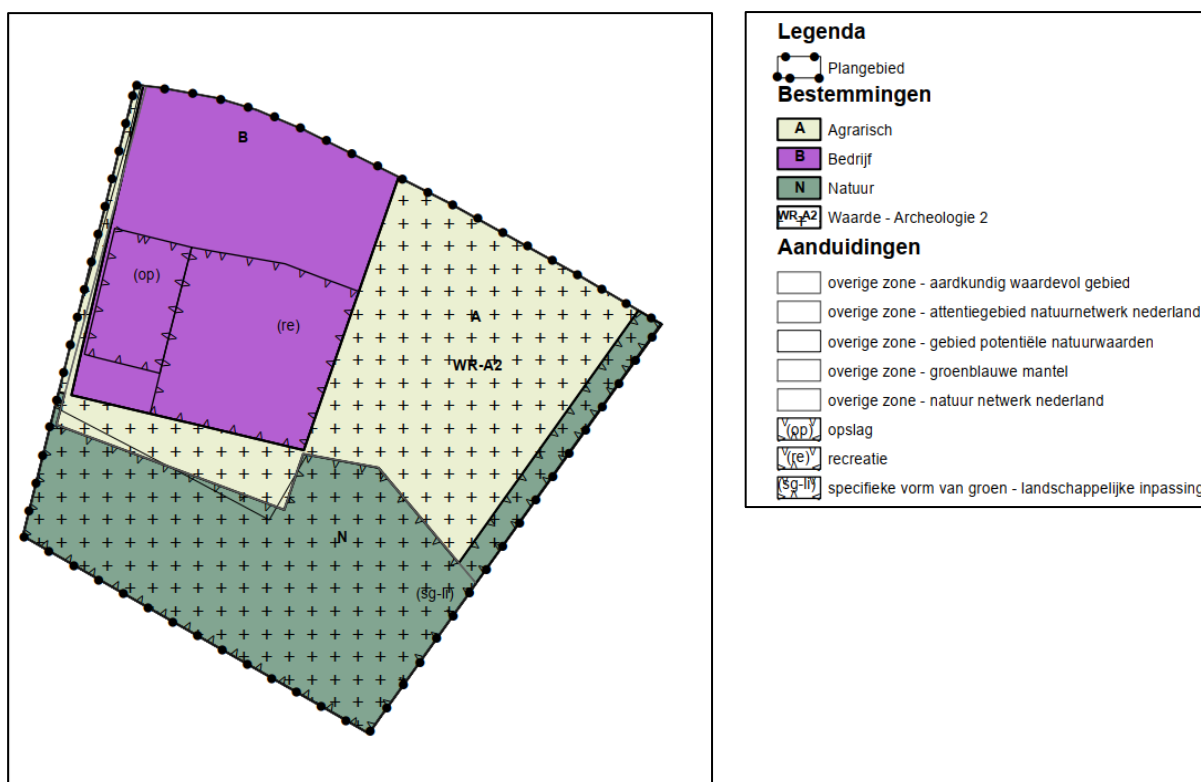
Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te staken en alleen hobbymatig dieren te houden. Daartoe wordt beoogd de initiatieflocatie te herbestemmen naar een bestemming statische opslag t.b.v. stalling van caravans. De milieuvergunning voor het houden van 15 stuks melkkoeien en 15 stuks jongvee kan daarbij ingetrokken worden. Dit betekent een stikstofwinst in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied. Beoogd wordt de koeienstal achter het woonhuis af te breken en hiervoor in de plaats een gebouw van 300 m² op te richten bestemd voor 2 luxe vakantiewoningen en een opslagruimte voor de stalling van enkele landbouwwerktuigen, een werkplaats en de stalling van enkele hobbymatig gehouden dieren. De bestaande werkplaats (40 m²) wordt met 20 m² uitgebreid en omgezet in een vakantiewoning.

Onderstaand is een overzicht van de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

Bestaande situatie	Oppervlakte
Ligboxenstal	510 m ²
Mestvarkensstal (thans caravanstalling)	540 m ²
Vakantiewoning	80 m ²
Hobbyruimte	40 m ²
Totaal	1170 m²
Nieuwe situatie	
Ligboxenstal wordt afgebroken	
Caravanstalling	540 m ²
Vakantiewoning	80 m ²
Hobbyruimte wordt vakantiewoning	60 m ²
Nieuwbouw: 2 vakantiewoningen, opslag-, hobby-, en stallingsruimte	300 m ²
Totaal	980 m²

Op het totale perceel van 1,3 hectare (inclusief bouwvlak) wordt een verdere landschappelijke versterking gerealiseerd door de omzetting van 4000 m² weiland in natuurgrasland met een poel (ter grootte van circa 150 m²), bomenwal en meidoornhaag. Vanwege de ruime landschappelijke inpassing op de initiatieflocatie is de locatie zeker geen dissonant in het landschap.

Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 9: Verbeelding beoogd bestemmingsplan

2.2.2 Statische opslag

De vraag naar statische opslag voor caravans en campers neemt toe. Initiatiefnemers hebben in de huidige situatie ook al de voormalige varkensstal in gebruik genomen als statische opslag. De milieuvergunning voor de varkenshouderij is al geruime tijd ingetrokken. De statische opslag zal in het nieuwe bestemmingsplan als hoofdfunctie worden aangemerkt. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een planologische correctie uitgevoerd.

2.2.3 Recreatief product

De grote afwisseling van verschillende natuurlijke landschapstypen op korte afstand van elkaar, maakt het recreatieve product van initiatiefnemer bijzonder. Vooral het beekdallandschap van de Tongelreep en de daarbij horende visvijvercomplexen aan de noordzijde van de planlocatie is uniek. Uniek is ook dat de heidegronden nagenoeg direct grenzen aan het beekdal. De nieuwe kleinschalige recreatieve neventak is in dit gebied gelegen en biedt daarmee een unieke plek om de natuur te beleven. Het nieuw te vormen kleinschalige recreatiebedrijf als neventak richt zich op natuur- en rustzoekers. De recreanten zullen te voet of met de fiets de omliggende natuur bezoeken. Vanuit hun recreatiewoning zullen ze de omliggende natuur al kunnen beleven. De ligging nabij de nieuwe natuur aangrenzend aan de Leenderbossen en het beekdal van de Tongelreep maakt dit recreatieve product uniek.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied vormt een leef- en foerageergebied voor diverse diersoorten, waaronder steenuil, marterachtigen en vleermuizen. De bestaande groenstructuren (omzomende erfbeplanting en fruitbomen op het achtererf) zijn van groot belang voor deze soorten en blijven duurzaam behouden.

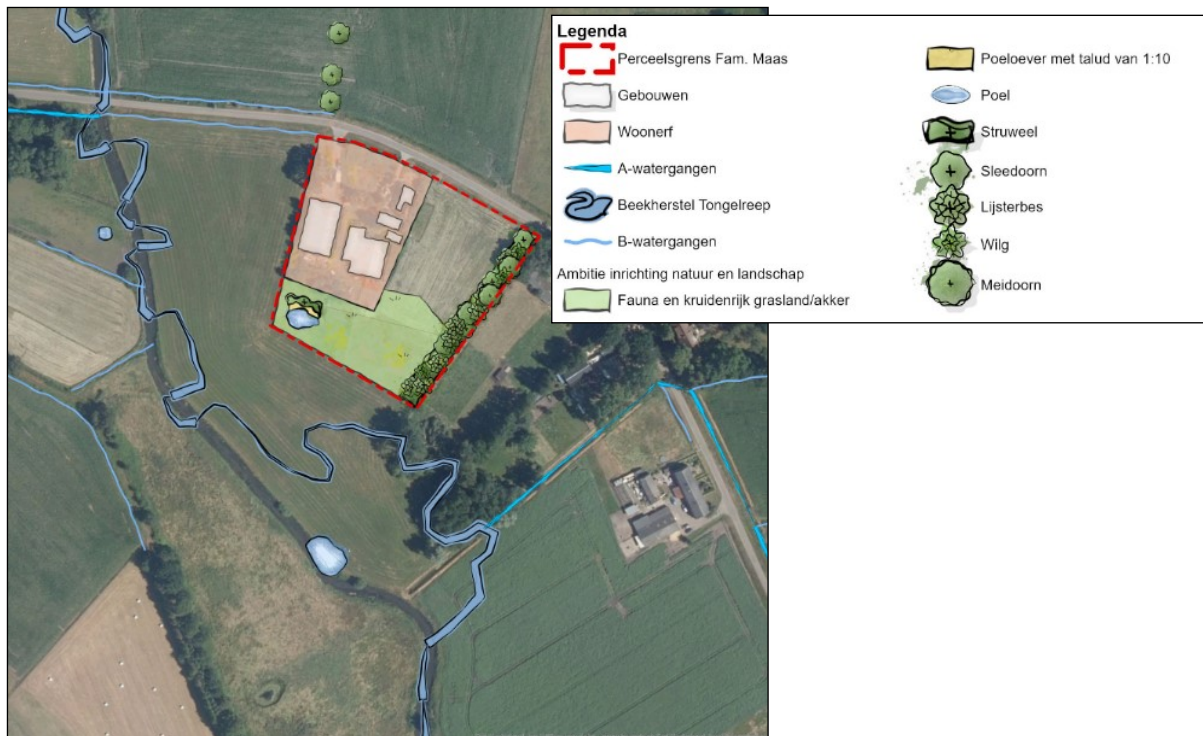
Het plangebied is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast. Op een gedeelte weiland achter op het erf, perceel Leende D 1881 ter grootte van ca. 3.010 m en op een gedeelte van het perceel Leende D 1867 ter grootte van 1.675 m² wordt een verdere landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit gedeelte is gedeeltelijk aangemerkt als natuurnetwerk Nederland. Op dit gedeelte wordt kruiden- en faunarijck grasland gerealiseerd en komt een natuurpoel en een struweelhaag. Op de oostelijke perceelsrand wordt de struweelhaag gerealiseerd. De natuurpoel met struweel wordt in het kruiden- en faunarijck grasland dicht langs de beek gerealiseerd. Navolgende figuren geven een overzicht van de nieuw aan te leggen landschapselementen.



Figuur 10: Beoogde landschappelijke inpassing

Het beplantingsplan is onderstaand weergegeven. Het perceel waarop de beplanting wordt aangebracht is voor een deel gelegen in het Natuurnetwerk Brabant. De te realiseren natuur is gelegen op de kadastrale percelen Leende D 1867 (ged.) ter grootte van 1675 m² en Leende D 1881 ter grootte van 3010 m². In totaal wordt een oppervlakte van 4685 m² natuur gerealiseerd in de vorm van kruidenrijk en faunarijck grasland met daarin een poel. Tevens zal een Struweelhaag aangelegd worden.

Een kruidenrijk en faunarijck grasland is niet vergelijkbaar met een weiland. Een akker/weiland kan beweid en bemest worden. Een kruidenrijk grasland bereik je door de grond armer te maken. Door de toevoeging van kruidenrijk grasland komen meer insecten, hierbij is het ook pas de bedoeling dat het gemaaid wordt wanneer de zaden er zijn afgevallen. Op deze manier groeien de soorten sterker terug. Bij grasweides (veel bemest en beweid), wordt vaker gemaaid en wordt het (veelal) gebruikt als hooi. De biodiversiteit wordt zeer versterkt, door diversiteit aan planten, kruiden, grassen, bloemen en insecten. Daarnaast heeft het achterste deel ook de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. In onderstaand inrichtingsplan is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 11: Landschappelijke inrichting perceel initiatiefnemer

2.2.5 Verkeer en parkeren

2.2.5.1 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Heeze-Leende heeft de Parkeervisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze visie d.d. april 2019 geeft de gemeentelijke beleidslijnen voor verkeer en parkeren weer. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie november 2018. Parkeercijfers zijn een richtlijn om het benodigde parkeeraanbod bij een functie te bepalen. De kencijfers maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. De gemeente Heeze-Leende valt in de categorie 'niet stedelijke gemeenten'. Voor de kernen Heeze en Leende is een gebiedsindeling opgesteld die aangeeft welke gebieden vallen onder centrum, schil centrum, rest bebouwde kom. De kernen Sterksel en Leenderstrip kennen geen centrumgebied. Heel Sterksel en Leenderstrip vallen onder rest bebouwde kom. Alles buiten de bebouwde kom valt onder overig gebied. Vanwege de schaal van de gemeente Heeze-Leende is er bijna geen onderscheid tussen autobezit in de gebieden. Voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente (of wijzigingen van bestaande voorzieningen) gelden daarom de gemiddelde kencijfers voor het centrum, de schil centrum, rest bebouwde kom en overig gebied.

De algemene stelregel voor alle nieuwe ontwikkelingen (op zowel in- als uitbreidingslocaties) en wijzigingen van bestemmingen is dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Er mag geen beroep worden gedaan op de openbare ruimte. Het College van Burgemeester en Wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Belangrijk is om zo efficiënt mogelijk met het ruimtegebruik om te gaan. Dit betekent dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen moet worden gestimuleerd. Dubbelgebruik wordt bereikt door functiemenging op openbare parkeergelegenheden toe te passen (verschillende typen gebruikers maken gebruik van het terrein, bijvoorbeeld bewoners en werknemers).

VASTGESTELD

Door het toepassen van dubbelgebruik ontstaat een realistisch beeld van de parkeerbehoefte op de verschillende tijdstippen van de dag en de week. Met dubbelgebruik mag alleen rekening worden gehouden wanneer de parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn voor alle mogelijke parkeerders.

2.2.5.2 Parkeren

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de zone 'overig gebied'. De beoogde functie op de locatie is in te delen in de categorie 'statische opslag' hoofdactiviteit en de categorie 'recreatie' als nevenfunctie. De hoofdactiviteit statische opslag brengt weinig vervoersbewegingen met zich mee en kent dan ook weinig parkeerbehoefte. Voor de recreatieve functie is per vakantiewoning voldoende parkeergelegenheid beschikbaar minimaal 2 parkeerplaatsen per vakantiewoning.

2.2.5.3 Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Bruggerhuizen. Voor de beoogde functie is de bestaande ontsluiting toereikend. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt. Onderhavige ontwikkeling leidt dan ook niet tot problemen wat betreft de verkeerskundige situatie. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het plan beperkt toenemen, mede omdat de agrarische functie verdwijnt.

3. VIGEREND BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Middels de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een bedrijf met statische opslag en een neventak recreatie. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden deels gesloopt en herbestemd. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een bedrijfswoning voor een niet-agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van verstedelijking. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. 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. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 12: Aanduiding Interim omgevingsverordening rechtsreeks werkende regels landbouw



Figuur 13: Aanduiding Interim omgevingsverordening instructieregels natuur en stiltegebieden

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur groenblauwe mantel, met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. De ten westen en/of

gronden rondom van de initiatieflocatie is gelegen in het 'Natuurnetwerk Brabant', 'Stiltegebied' en de 'Attentiezone Waterhuishouding'.

Artikel 2.72 Beperkingen veehouderij

Binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied en Beperkingen veehouderij is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken, beide ten behoeve van de veehouderij, toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) is ook niet mogelijk. De beoogde herbestemming voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf en betreft dan ook een passende ontwikkeling.

Artikel 2.74 Stalderen

Artikel 2.74 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant biedt binnen het 'Stalderingsgebied' onder voorwaarden mogelijkheden voor veehouderijen voor vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een hokdierhouderij. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Middels onderhavige ontwikkeling is sprake van het saneren van een agrarische bedrijf. De bijbehorende milieuvergunning voor het houden van melkkoeien en jongvee zal worden doorgehaald en de aanwezige landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt versterkt op het aangrenzende perceel. Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. De gemeente Heeze-Leende heeft geen Landschapsinvesteringsregeling gemaakt. Bij ontwikkelingen binnen de gemeente Heeze-Leende wordt dan ook de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) gehanteerd om te kunnen bepalen wat de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening is.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld. De beoogde herontwikkeling valt binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' dient aan ontwikkelingen welke vallen binnen categorie 3 een bestemmingswinst te worden gekoppeld, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning).

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' weergegeven. In de berekening is rekening gehouden met de toegestane bedrijfsfunctie (statische opslag). Deze bedrijfsfunctie wordt thans als neventak reeds toegestaan binnen de zelfde bebouwing. De nevenfunctie statische opslag wordt in onderhavig bestemmingsplan omgezet in een hoofdfunctie voor de zelfde oppervlakte. De omzetting van de bestemming maakt het gebruik van de resterende stal ook niet anders. De omzetting van een agrarische functie met als neventak statische opslag naar een hoofdfunctie statische opslag met als nevenfunctie recreatie is dan ook maar voor de helft van de waarde meegenomen.

BEREKENING TEGENPRESTATIE				
Huidige waarde	m²/m³	Waarde per m²/m³	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde agrarisch bouwvlak veehouderij	4.280	€ 20	€ 107.000,00	€ 64.200,00
Bedrijfswoning			€ 50.000,00	
Totaal	4.280		€ 157.000,00	
Toekomstige waarde	m²/m³	Waarde per m²/m³	Waarde	
Bedrijfswoning			€ 50.000,00	
Bedrijfsbestemming statische opslag	4.280	€ 40	€ 171.200,00	
Totaal	4.280		€ 221.200,00	
	%	Bestemmingswinst		
Minimale basisinspanning	20	€ 12.840,00		
				€ 12.840,00

Uit de berekening blijkt dat er een tegenprestatie van € 12.840,00 geleverd dient te worden. Er wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd op 4.685 m² Agrarische gronden. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 2.2.4..

In onderhavige ontwikkeling wordt 4.685 m² Agrarische grond (los land) omgezet in de bestemming Natuur. De gemeente Heeze-Leende heeft geen eigen Landschapsinvesteringsregeling, dus zijn per definitie geen vaste bedragen vastgesteld behorende bij de gronden. Om de gronden toch een passende waarde te geven, is gekeken naar de waarden die omliggende gemeenten hebben vastgesteld.

Bestemming	Normbedrag per m ²	Totaal m ²	Totaal bedrag
Agrarische grond – los land	€8,50	4.685	€39.822,50

VASTGESTELD

Natuur	€1,-	4.685	€4.685,-
Verschil	€7,50	0	€35.137,50

Opgeteld zijn de tegenprestaties door middel van het omzetten van de gronden van de bestemming Agrarisch naar Natuur €35.137,50. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde tegenprestatie zoals berekend (€12.840,00). Het bijhouden en aanleggen van de inheemse beplanting en poel komen bovenop het totaal bedrag van de tegenprestatie. Met de landschappelijke inpassing wordt ruimschoots voorzien in de benodigde tegenprestatie.

Artikel 3.14 Attentiezone stiltegebied

In Artikel 3.14 van de Interim Omgevingsverordening is vastgelegd dat men rekening dient te houden bij wijziging van bestemmingsfuncties dat stilte en rust binnen de Attentiezone stiltegebied wordt behouden. Met de aanpassing van het bedrijf wordt een veehouderij omgezet naar een bedrijfsbestemming voor statische opslag en recreatie. De agrarische bedrijvigheid van het voormalig agrarische bedrijf bracht enkele vervoersbewegingen met zich mee. Het bedrijf in de nieuwe situatie (statische opslag en extensieve recreatie) zal voor soortgelijke aantallen vervoersbewegingen zorgen. Met onderhavig initiatief blijft de rust en stilte in de omgeving intact.

Artikel 3.15 Bescherming natuur netwerk brabant

Ten zuiden van het plangebied is Natuur Netwerk Brabant gevestigd. Het Natuur Netwerk Brabant dient te worden behouden, hersteld of duurzaam te worden ontwikkeld. Met onderhavig plan wordt het Natuur Netwerk Brabant niet aangetast, maar versterkt. Door het toevoegen van de bestemming 'Natuur' op een deel van het plangebied wordt de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant vastgelegd. Het gebied aangeduid als Natuur Netwerk Brabant wordt niet verstoord met onderhavig initiatief.

Artikel 3.26 attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Met onderhavig initiatief wordt een poel gerealiseerd ten behoeve van de waterhuishouding. Voor een nadere uitwerking kan men terecht in paragraaf 4.12 van de toelichting.

Artikel 3.28 Aardkundige waarden

In artikel 3.28 is vastgesteld dat in gebied gemarkeerd als 'Aardkundige waarden' herstel, behoud of de duurzame ontwikkeling van aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant van toepassing is. Dit betekent dat er geen ontgravingen of ophogingen mogen plaatsvinden die reliëfverschillen vergraven, typerend voor de aardkundige verschijnselen in het grondgebied, met name het beekdal van de Tongelreep. Daarnaast zijn er regels ter bescherming van de aardkundige waarden opgenomen in de planregels. Met onderhavig initiatief wordt niet toegezien op een verdere bodemroering in het plangebied, anders dan het graven van een poel. De poel is beperkt van omvang en wordt op een zodanige diepte (maximaal 120 cm) aangelegd dat er geen Aardkundige waarden verloren gaan. De aanleg hiervan is gezamenlijk met het waterschap besloten, waarmee de hydrologische waarden ter plaatse worden verbeterd. De nieuwe bebouwing vindt plaats op vrijwel geheel de locatie van de (te slopen) oude bebouwing.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Verordening is bepaald dat in Landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als niet agrarische bedrijfswoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 3.73 vestiging niet agrarische functie in Landelijk gebied

In artikel 3.73 is bepaald dat een vestiging van een niet agrarische functie op een bestaand bouwperceel is toegestaan als aan specifieke voorwaarden is voldaan. De vestiging moet onder andere passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied en de effecten van de mogelijke ontwikkeling moeten beoordeeld worden op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling en leefbaarheid en leegstand elders. Tevens dient bekeken te worden hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied. In lid d van dit artikel staat aangegeven dat er geen splitsing plaats vindt van het bouwperceel, geen overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging geen betrekking heeft op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. De ontwikkeling moet ook op langere termijn passen binnen het gebied.

De vestiging vindt plaats op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het agrarische bedrijf wordt beëindigd en er wordt een statische opslag en recreatief bedrijf gevestigd gericht op natuurrecreatie. Een extensief recreatief bedrijf is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De statische opslag en extensieve recreatieve functie is een op lange termijn passende functie binnen het gebied.

Artikel 3.75 aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

In artikel 3.75 zijn regels opgenomen voor de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van meerdere recreatiewoningen. In dat geval geldt in aanvulling op artikel 3.73 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied' dat het bestemmingsplan borgt dat het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd en dat permanente bewoning is uitgesloten.

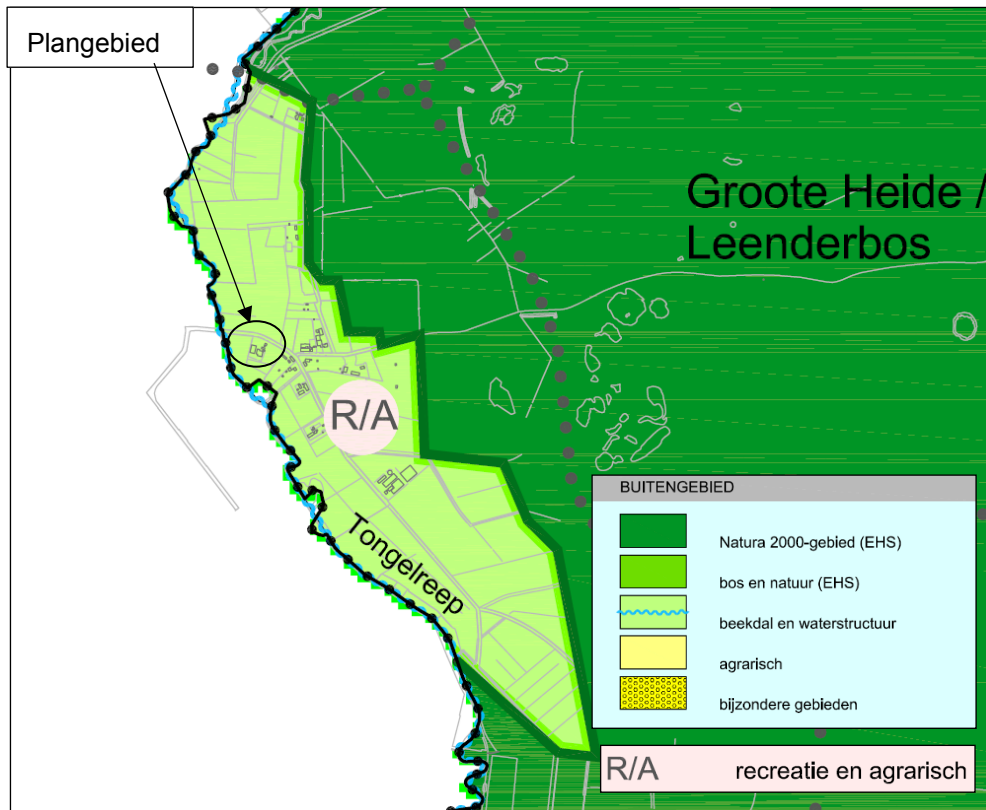
De recreatiewoningen worden bedrijfsmatig door initiatiefnemers als nevenfunctie geëxploiteerd. Permanente bewoning zal worden uitgesloten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'

De structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden' is vastgesteld op 15 april 2013. In deze structuurvisie worden de ontwikkelingen voor de komende jaren vertaald naar ruimtelijke opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren en zorg en maatschappelijk belang. Daarnaast gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

Op het plangebied wordt een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkveehouderij gesaneerd. Het plangebied is gesitueerd op korte afstand van kwetsbare natuur. De herontwikkeling draagt bij aan een afname van de stikstofdepositie. De beoogde herontwikkeling is passend binnen de kaders van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.



Figuur 14: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende 2017

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' door Burgemeester en wethouders gewijzigd kan worden in de bestemming 'Bedrijf' ; uitsluitend ten behoeve van de opslag van goederen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *De wijziging is niet toegestaan op locaties grenzend aan een of meer van de volgende bestemmingen 'Bos' en 'Natuur'.*

De aangrenzende gronden zijn nog niet onherroepelijk als Bos of Natuur bestemd. Door de sanering van de rundveehouderij vindt een afname van de stikstofbelasting van het naastgelegen natuurgebied plaats. De aangrenzende gronden worden als Natuur bestemd in de nieuwe situatie.

- b. *Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.*

Het agrarische bedrijf is zodanig klein dat hergebruik voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet mogelijk is. De omgeving (beekdal) maakt een agrarische veehouderij ter plaatse ook niet gewenst.

- c. *De opslag dient zich te beperken tot in pandige, statische opslag in bestaande gebouwen. De opslag dient dus gevestigd te worden binnen de bestaande bebouwing en buitenopslag is niet toegestaan.*

Aan deze voorwaarde wordt met het gebruik als caravanstalling voldaan.

- d. *De oppervlakte aan opslag per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 2.000 m², waarbij waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waardevolle bebouwing' gehandhaafd dienen te blijven.*
De oppervlakte aan opslag wordt maximaal 540 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- e. *De totale omvang van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht tot een omvang van maximaal 5.000 m².*
Het bouwvlak is in de huidige situatie al niet groter dan 4.850 m². Het bouwvlak blijft gelijk.
- f. *De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
Door de sanering van de rundveehouderij zal de ammoniakemissie en depositie in de nabijheid van het Natura 2000 gebied worden verminderd. De aanwezige ruim opgezette erfbeplanting zal worden gehandhaafd en duurzaam in stand worden gehouden. Op het bijbehorende perceel grasland (ca. 4000 m²) wordt extra beplanting en een poel toegevoegd.
- g. *Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is alleen sprake van een statische opslag t.b.v. caravan en camperstalling.
- h. *De opslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.* Caravanstalling voldoet hier aan. De enige verkeersbewegingen zullen plaatsvinden zodra de caravans worden gestald of opgehaald.
- i. *Detailhandel is niet toegestaan.*
Er vindt geen detailhandel plaats.
- j. *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding er van.*
Een landschappelijke inpassing is omschreven in paragraaf 2.2.4.. Het agrarisch bouwvlak is omzoomd met een forse landschappelijke beplanting. Binnen deze landschappelijke beplanting zijn tevens fruitbomen, boomgroepen en hagen aanwezig. Extra beplanting wordt gerealiseerd op het achter gelegen weiland. De beplanting wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting duurzaam in stand gehouden.
- k. *Indien de ontwikkeling gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied.*
Door de omzetting van een rundveehouderij naar een caravanstalling neemt de ammoniakbelasting op gevoelige natuur af. Tevens wordt een extra landschappelijke beplanting gerealiseerd op het achtergelegen weiland.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' herbestemd naar de bestemming 'Bedrijf' voor statische opslag met als nevenfunctie recreatie. De statische opslag is in de huidige situatie ook reeds aanwezig. De bedrijfswoning aan Bruggerhuizen 1 wordt bestemd als bedrijfswoning voor een niet-agrarisch bedrijf. Feitelijk wijzigt de functie van de bedrijfswoning dan ook niet. De oude ligboxenstal wordt gesloopt. Er vindt nieuwbouw plaats van 2 recreatiewoningen en een hobbyruimte. De bestaande hobbyruimte wordt omgezet in een vakantiewoning. Er worden stallen gesloopt. In de regels is opgenomen dat, zodra de sloop plaatsvindt een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd volgens NEN5740 ter verkenning van de huidige bodem waar de huidige ligboxstallen zijn gelokaliseerd.

4.3 Wegverkeerslawaaai

4.3.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

4.3.2 Toets

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande woning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai wordt daarom niet noodzakelijk geacht voor deze woning. Bij de afbakening van geluidsgevoelige functies die niet door de Wgh worden beschermd kan in eerste instantie worden aangesloten bij de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen van de Wgh. Ook voor andere functies kan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een zeker mate van bescherming tegen geluid nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn begraafplaatsen en recreatiewoningen. Als voorbeeld hiervan kan de uitspraak ABRvS van 29 februari 2012 dienen over recreatiewoningen:

"Niet in geschil is dat de in het plan voorziene 350 recreatiewoningen weliswaar geen bescherming genieten ingevolge de Wet geluidhinder, maar dat dit niet betekent dat de recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de toegekende bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" onder andere nachtverblijf toestaat, is naar het oordeel van de Afdeling sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe."

Uit deze uitspraak blijkt dat in principe elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Dit betekent overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Het geeft wel aan dat de motivering dat een functie niet geluidgevoelig is een te magere motivering is.

Voor onderhavige realisatie van drie vakantiewoningen zou in principe daarom een nadere motivering vereist zijn. Het plangebied is echter gelegen aan een secundaire weg in een verkeerskundig zeer rustig gebied. Doorgaand verkeer is hier dan ook niet overlastmatig aan de orde. Bovendien is op het plangebied al een geluidsgevoelig object aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning. Mede gelet op deze motivatie wordt een onderzoek wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

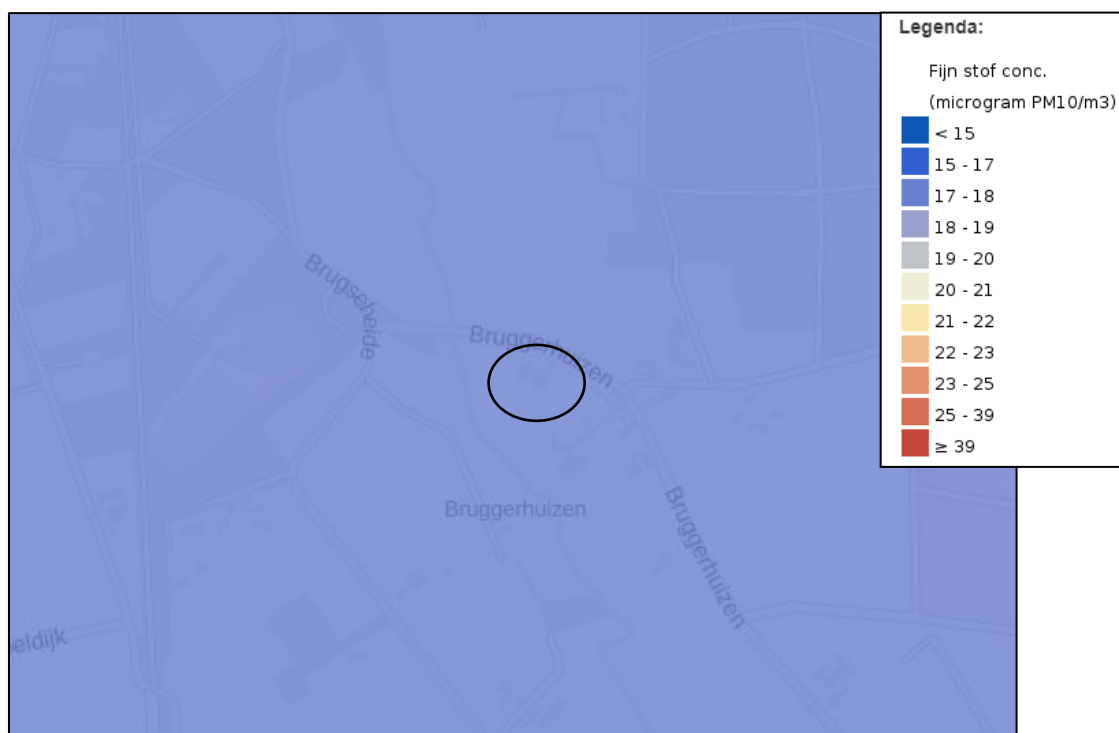
De beoogde ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 2 vakantiewoningen en tevens in de sanering van een melkveehouderijbedrijf. Gesteld kan worden dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

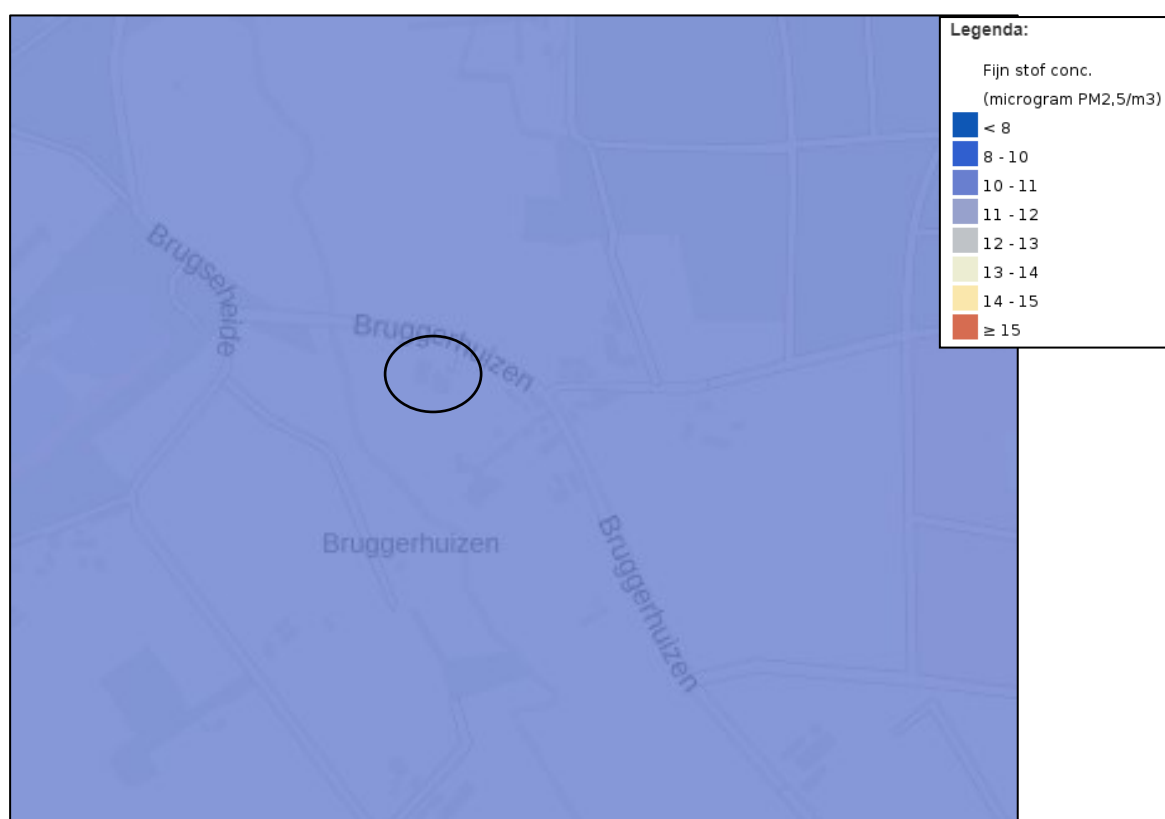
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

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

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 15: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 16: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17 - 18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³ ter plaatse van het plangebied. De luchtkwaliteit is daarmee aanvaardbaar. Het plan draagt bij aan een sanering van de fijnstof-emissie waarmee het de luchtkwaliteit verbetert voor het plangebied en de directe omgeving.

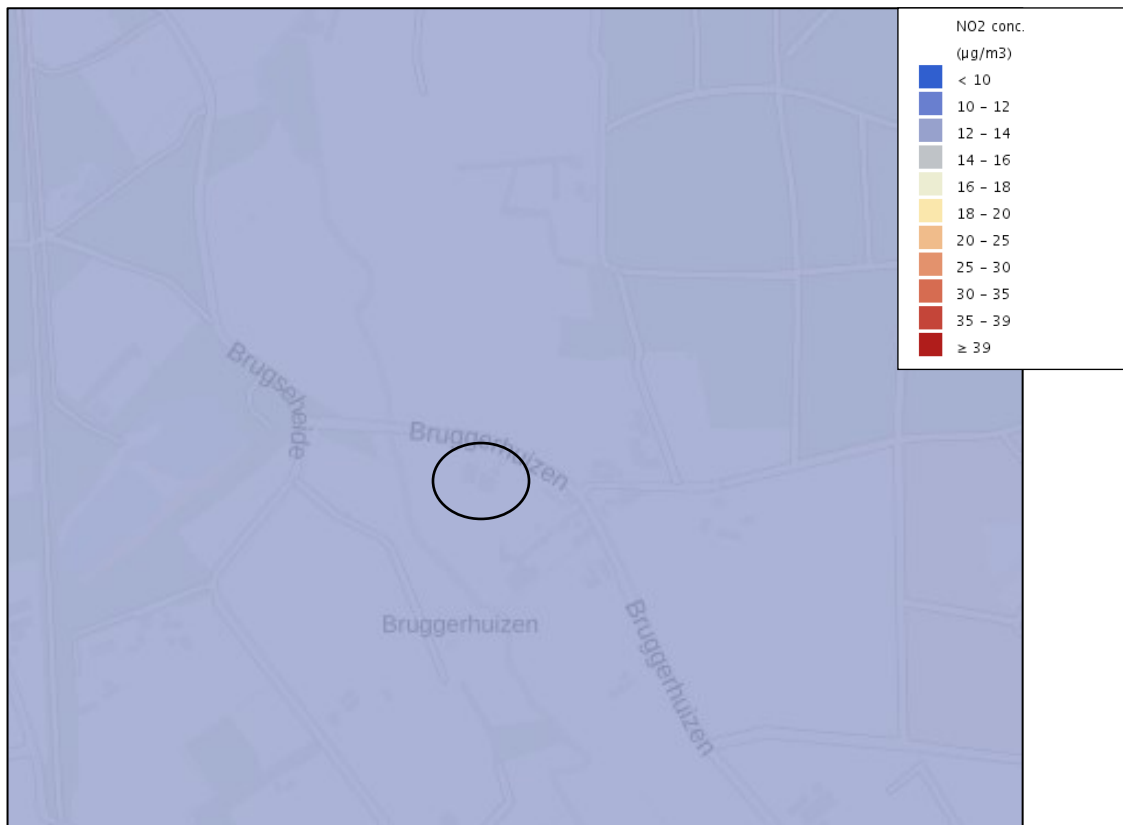
VASTGESTELD

4.4.2.1 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 17: Stikstof 2019 (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 12 en 14 microgram per m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van stikstof.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg met minder dan 10% toeneemt en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden, er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 18: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Ten zuidwesten van de locatie Bruggerhuizen 1, op een afstand van 612 meter, ligt een PRB buisleiding. Het plangebied bevindt zich op een zodanige afstand dat aan deze veiligheidsafstand kan worden voldaan.

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbij gelegen bedrijf ligt op circa 910 meter ten westen van het plangebied.

4.5.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende ligt de spoorlijn Weert-Eindhoven. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt ruim 8.000 meter. Interactie zal op dergelijke afstanden niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2. Met een afstand van circa 5.000 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 612 meter, ligt een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. Het betreft een leiding met een diameter van 219 mm en 60 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt derhalve op meer dan voldoende afstand van de buisleiding.

Luchtvaart

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour.

Transport hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.5.4.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe (burger)woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

4.6.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Binnen 500 meter zijn twee agrarische bedrijven gelegen, aan Bruggerhuizen 2A en aan Bruggerhuizen 2B. Binnen een afstand van 750 meter zijn geen intensieve veehouderijen gesitueerd. Op navolgende figuren staan de vergunningen van de betreffende veehouderijen.

5595 XA, Bruggerhuizen 2, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 04-07-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				4,1	4	16	0	1	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				3,5	4	14	4	1	142,4	0
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				5,3	1	5	1	0	35,6	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				0,7	23	16	8	1	179,4	0
Totalen							32	51	13	3	357,4	0

Figuur 19: Vergunde veehouderij Bruggerhuizen 2A (Bron: bvb.brabant.nl)

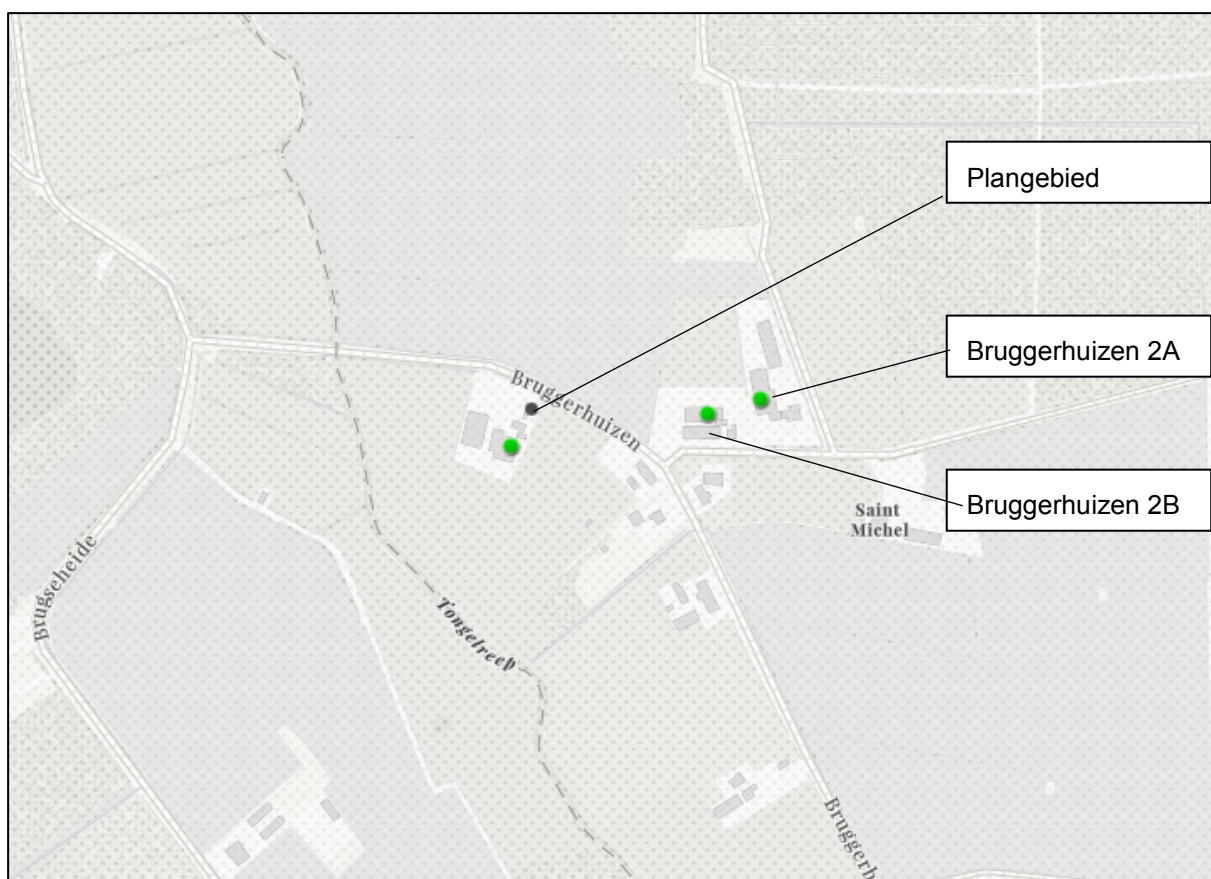
5595 XA, Bruggerhuizen 2, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 21-10-2009
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				4,1	6	25	0	2	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				4,4	4	18	0	1	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				3,5	1	4	1	0	35,6	0
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				5,3	2	11	2	0	71,2	0
Totalen							13	58	3	3	106,8	1

Figuur 20: Vergunde veehouderij Bruggerhuizen 2B (Bron: bvb.brabant.nl)



Figuur 21: Kaart veehouderijen Noord-Brabant

4.6.3 Woon- en leefklimaat

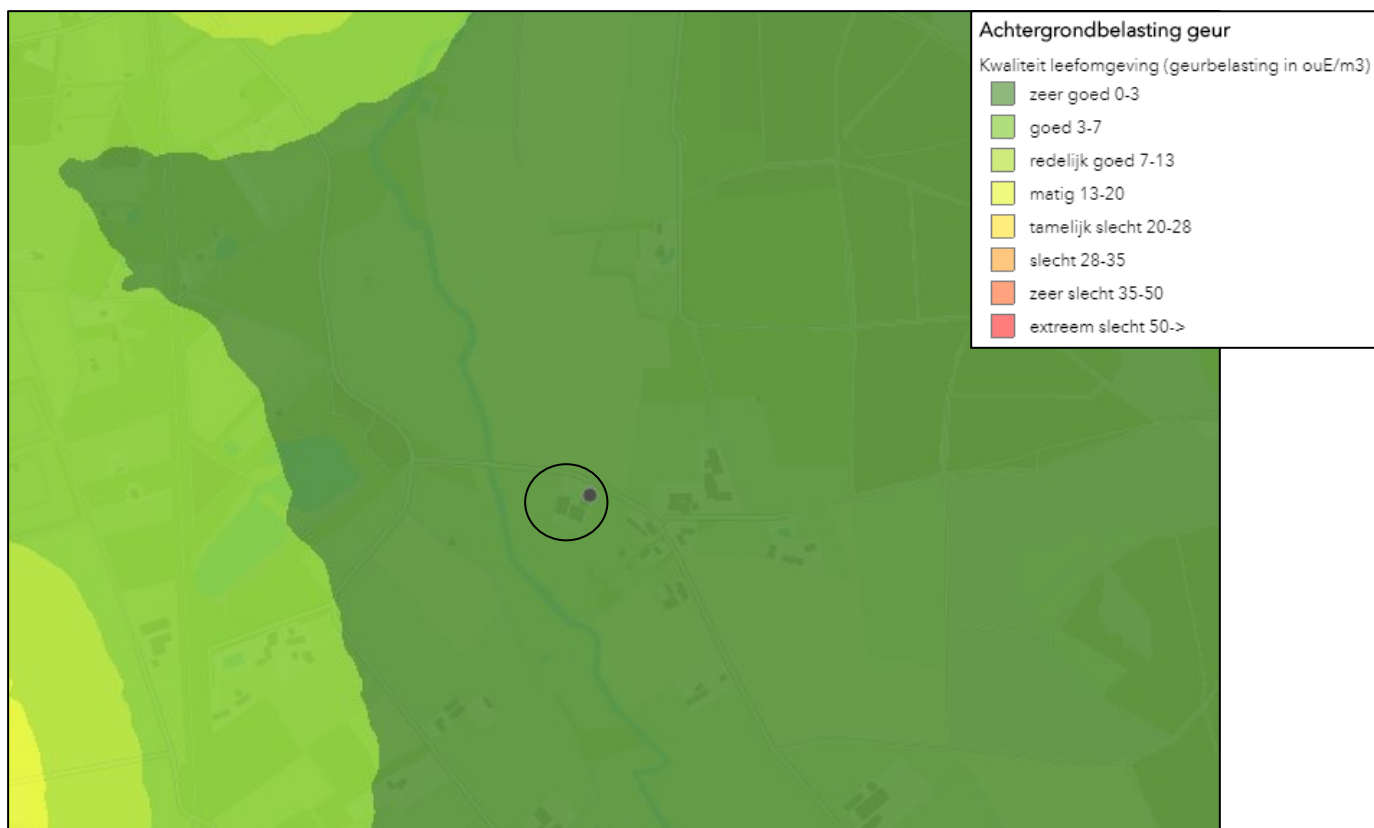
Bij herbestemming dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

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

Figuur 22: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, waarop de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt is. Het plangebied is hierop aangeduid met een zwarte cirkel.

VASTGESTELD



Figuur 23: Achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

Gelet op de achtergrondbelasting en het feit dat omliggende (intensieve) veehouderijbedrijven zijn gesitueerd op een afstand van meer dan 1.000 meter, kan worden aangenomen dat ook in het kader van de voorgrondbelasting sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.6.4 Belemmeringen agrarische bedrijven

In de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat, wanneer een woning op of na 1 januari 2000 van een veehouderij wordt onttrokken en bestemd wordt als burgerwoning of bedrijfswoning van een niet agrarisch bedrijf, deze woning niet anders beoordeeld dient te worden als ware het nog een bedrijfswoning. Ook worden ter plaatse geen agrarische activiteiten beoogd. De woning is gelegen op een afstand van meer dan 1000 meter van intensieve veehouderijbedrijven. De herbestemming van de woning brengt geen belemmeringen voor agrarische bedrijven met zich mee. Het aspect 'agrarische bedrijvigheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM10) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak voor handen is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Binnen de gemeente Heeze-Leende is één geitenhouderij gelegen. Deze inrichting is op een afstand van meer dan 9 kilometer tot het plangebied gelegen. Omdat de locatie tevens grenst aan de gemeente Valkenswaard is deze gemeente ook in ogenschouw genomen. In de gemeente Valkenswaard is geen geitenhouderij aanwezig.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste

grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

In de omgeving van het plangebied (500 meter) zijn twee niet-agrarische bedrijven gesitueerd. Deze bedrijven zijn gesitueerd op hetzelfde adres als de voorheen benoemde schapenhouderij en melkveehouderij aan Bruggerhuizen 2A en 2B. Aan Bruggerhuizen 2A is tevens een statische opslag gevestigd met maximum 1100 m² aan bedrijfsgebouwen. Aan Bruggerhuizen 2B is een reparatie- en handelsbedrijf in landbouwmachines gevestigd van maximum 440 m². Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.8.2 Toets

Het bedrijf aan Bruggerhuizen 2A met als bedrijfsvoering statische opslag vormt geen belemmering voor het beoogde plangebied. Volgens de richtlijnen van de publicatie uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' valt statische opslag in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied, waardoor de richtafstand wordt teruggebracht naar 10 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 190 meter. Hiermee wordt de richtafstand ruimschoots behaald.

Het bedrijf aan Bruggerhuizen 2B met als bedrijfsvoering reparatie en handel van landbouwmachines valt ook in milieucategorie 2. Hiervoor geldt dezelfde richtafstand als het bedrijf aan Bruggerhuizen 2A. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 100 meter. De richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots behaald.

De milieuzoneringen van niet-agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmeringen voor het beoogde plan.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.9.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen

natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied .



Figuur 24: Ligging plangebied in relatie met Natura 2000 gebied

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux', op een afstand van 275 meter van het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn voor stikstofgevoelige habitats gelegen. Door de zeer korte afstand van de gevoelige habitats ten opzichte van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling een significant positief effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Initiatief is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te staken en alleen hobbymatig dieren te houden. Hierbij kan de vergunning Wetmilieubeheer voor het houden van 15 stuks melkkoeien en 15 stuks jongvee worden ingetrokken. Dit betekent directe stikstofwinst in de nabijheid van een Natura2000 gebied.

Tevens brengt het exploiteren van de recreatiewoningen extra vervoersbewegingen met zich mee. Aangenomen wordt dat deze verkeersbewegingen lagere stikstofuitstoot hebben dan de bestaande vergunning voor het vee. Middels onderhavige ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de vermindering van de stikstofdepositie op gevoelige natuur in het zeer nabij gelegen natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux'. Bij herbestemming van het plangebied is sprake van een afname van de uitstoot van stikstof.

4.9.3 Soortenbescherming

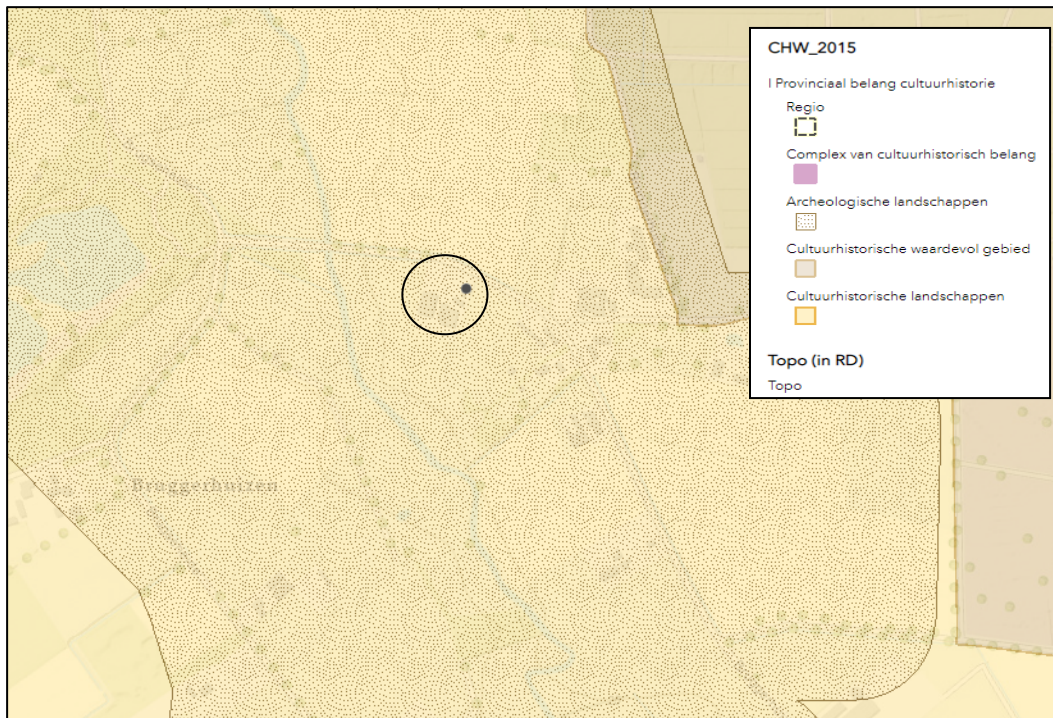
De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Middels deze ontwikkeling wordt de vergunning voor de melkruondveehouderij en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar ingetrokken. De koeienstal wordt afgebroken en vervangen door een gebouw van 300 m² bestemd voor 2 luxe vakantiewoningen met een opslagruimte van landbouwwerktuigen, een werkplaats en de stalling van enkele hobbymatig gehouden dieren. De herbestemming heeft een positief effect op de instandhouding van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebieden.

4.10 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Navolgende figuur geeft de uitsnede van deze kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart nader aangeduid. Het plangebied ligt in een Archeologisch landschap en valt in zijn geheel binnen een cultuurhistorisch landschap. De opstallen zelf zijn niet cultuurhistorisch waardevol. De bestaande koeienstal wordt afgebroken. Hier voor in de plaats komen vakantiewoningen.

De beoogde herontwikkeling zal niet leiden tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.11 Archeologie

4.11.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.11.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Heeze-Leende beschikt als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed binnen de gemeente behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Heeze-Leende zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Archeologische Beleidskaart, waarop het plangebied is aangeduid.



Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Figuur 26: Uitsnede en legenda Archeologische Beleidskaart, met het plangebied binnen de rode cirkel aangeduid

Het plangebied is aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. De oude ligboxenstal (510 m²) met mestopslagputten zal afgebroken worden hiervoor in de plaats komt een gebouw voor 2 vakantiewoningen en een hobbyruimte van in totaal 300 m². De huidige hobbyruimte van 40 m² wordt eveneens omgezet in een vakantiewoning en wordt vergroot tot 60 m². De nieuw te bouwen vakantiewoningen en de nieuwe hobbyruimte worden gebouwd op de locatie van de af te breken ligboxenstal. In totaal wordt hiermee 320 m² bebouwing teruggebouwd. Netto verdwijnt een oppervlakte van 190 m². De nieuw te bebouwen oppervlakte (320 m²) blijft daarmee onder de 500 m². Om die reden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.12 Water

4.12.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan

waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

4.12.2 Beleidskader waterschap De Dommel

4.12.2.1 Keur 2015

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding.

4.12.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)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. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van verharding met een omvang van 500 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herbestemming zal het bebouwd oppervlak afnemen. Derhalve kan eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing blijven.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. 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.

4.12.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied vindt ontstening plaats en het hemelwater wordt in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel. Door het weg bestemmen van het agrarische bedrijf wordt extensiever gebruik gemaakt van het perceel wat de bodemkwaliteit positief beïnvloed.

Een gedeelte van de bebouwing (ligboxenstal) wordt gesloopt. Hiervoor wordt bebouwing teruggeplaatst. In totaal levert onderhavige ontwikkeling 190 m² minder bebouwing op.

4.12.3 Gemeentelijke beleid

4.12.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met water vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld in het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (VGRP) 2016-2021 Heeze-Leende. Op grond van dit beleid dient bij alle ruimtelijke plannen voor wat betreft de omvang van hemelwater de voorkeursvolgorde 'hergebruik-vasthouden-vertraagde afvoer-lozing oppervlaktewater-lozing riool' te worden gehanteerd. Daarbij dient het hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Bij plannen met een toename van verharding en daken met een omvang tot 2.000 m² dient een voorziening met een capaciteit van 15 mm per m² verharding te worden gerealiseerd.

4.12.4 Hemelwater

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het bebouwd oppervlak binnen het plangebied afnemen. In totaal wordt 510 m² aan ligboxenstal gesaneerd. Hiervoor in de plaats komen twee vakantiewoningen en een opslag- en hobbyruimte met een oppervlakte van totaal 300 m². Tevens wordt de bestaande hobbyruimte van 40 m² vergroot naar 60 m² met een omzetting tot een vakantiewoning. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Initiatiefnemer heeft in samenspraak met het waterschap gezamenlijk besloten om voor het afvoer van hemelwater van de nieuwe bebouwing gebruik te maken van een paddenpoel. Op grond van het beleid is het niet nodig een infiltratievoorziening te realiseren.

4.12.5 Afvalwater

Door het toevoegen van twee vakantiewoningen komt er in de toekomst meer afvalwater bij. De bestaande drukrioolunit moet mogelijk worden aangepast, door de toename in m³ afvalwater. De aangesloten drukriolering loost in de gemeente Valkenswaard, hiermee dient bij aanpassing, afstemming te worden gemaakt. Bij eventuele noodzakelijke aanpassingen zullen de kosten voor initiatiefnemer van onderhavig plan zijn.

Op het terrein is het mogelijk dat er een rioolstelsel aangelegd moet worden voor de afwatering naar de drukrioolunit of de huisaansluiting hierop. Het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. Het afvalwater afkomstig van de nieuwe vakantiewoningen wordt op het bestaande riool geloosd.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit één kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuren, opslaan en distribueren van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen.

5.4.2 Recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Heeze-Leende zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Heeze-Leende een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZE EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor de zienswijzentermijn.

7.2 Procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 27 oktober ter inzage gelegen voor de zienswijzetermijn. Gedurende deze inzagetermijn is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan is opgenomen in de nota van zienswijzen welke als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd.