

**BESTEMMINGSPLAN
KERKHOF 9 EN 9A
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juli 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Kerkhof 9 en 9a
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPKerkhof9&9a-on01
Versie voorontwerp	Maart 2023
Versie ontwerp	Juli 2023
Versie vastgesteld	-

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	10
2.1 Huidige situatie plangebied	10
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	10
2.1.2 Gebruik van het plangebied	11
2.2 Beoogde situatie	11
2.2.1 Functies binnen het plangebied	11
2.2.2 Verkeer en parkeren	13
2.2.3 Landschappelijke inpassing	14
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	21
3.3.2 Ontwerp-omgevingsvisie Heeze-Leende 2040	22
3.3.3 Woonvisie	22
4. MILIEUASPECTEN	24
4.1 Bodemkwaliteit	24
4.2 Wegverkeerslawaaï	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.1 Inleiding	25
4.3.2 Fijnstof	25
4.3.3 Stikstofdioxide	27
4.4 Externe veiligheid	27
4.4.1 Beleidskader	27
4.4.2 Toets	29
4.5 Geurhinder vanuit veehouderijen	30
4.5.1 Inleiding	30

4.5.2	Beoordeling van het plangebied	30
4.5.3	Belemmeringen agrarische bedrijven	31
4.6	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6.1	Inleiding	31
4.6.2	Bedrijven en milieuzonering in relatie met het plangebied	32
4.7	Gezondheid	32
4.7.1	Endotoxinen	32
4.7.2	Geitenhouderijen	33
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen	33
4.8	Natuur en ecologie	33
4.8.1	Inleiding	33
4.8.2	Gebiedsbescherming	34
4.8.3	Soortenbescherming	34
4.9	Cultuurhistorie	35
4.9.1	Beleidskader	35
4.9.2	Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende	36
4.9.3	Toets	36
4.10	Archeologie	36
4.10.1	Inleiding	36
4.10.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	37
4.11	Water	38
4.11.1	Inleiding	38
4.11.2	Beleidskader waterschap De Dommel	38
4.11.3	Beleidskader gemeente Heeze-Leende	40
4.11.4	Afvalwater	40
4.12	M.e.r.-beoordeling	40
4.12.1	Inleiding	40
4.12.2	Conclusie	41
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	42
5.3	Algemene toelichting op de regels	42
5.4	Toelichting op de bestemmingen	43
5.4.1	Agrarisch	43
5.4.2	Wonen	43
5.4.3	Waarde – Archeologie 2	43
6.	UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	45
7.1	Inleiding	45

7.2	Inspraak	45
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
7.4	Zienswijzen	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Kerkhof 9 en 9a te Heeze. Navolgend wordt gesproken over het plangebied. Ter plaatse is sprake van een bedrijfsbestemming ten behoeve van een tuincentrumfunctie met bedrijfswoning.

De eigenaren van het plangebied willen de bestemming wijzigen door de bedrijfswoning een woonbestemming geven en gelijktijdig te splitsen. Beoogd wordt om te stoppen met het tuincentrum en overbodige bijgebouwen te slopen. In de huidige situatie is de langgevelboerderij al geruime tijd gesplitst in gebruik, beoogd wordt om dit te legaliseren middels onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld om de bestemming te wijzigen conform bestaand gebruik en twee wooneenheden ter plaatse mogelijk te maken.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' te worden herzien. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Heeze in de bebouwingsconcentratie 'Kerkhof'. Navolgende figuur geeft een topografische kaart weer met de ligging van het plangebied aangeduid.

Het betreft hier een situatie, splitsing van een boerderij, die al bijna 50 jaar bestaat. De gesplitste boerderij, en dan met name Kerkhof 9A, is in alle opzichte ook erkend. Er heeft in dat kader ook nimmer een handhavingszaak gelopen. WOZ, huisnummer, inschrijving GBA getuigen hiervan. Het tuincentrum is al jaren niet meer als zodanig in gebruik.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart aangeduid met een bolletjeslijn

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 30 november 2020. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De locatie voor de beoogde ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 13'. Het plangebied kent drie gebiedsaanduidingen, te weten: 'overige zone – bebouwingsconcentratie type 1', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak' en 'overige zone – cultuurhistorisch waardevolle akkers'.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Ter plaatse is sprake van een woning die al bijna 50 jaar gesplitst in gebruik is. Dit bestemmingplan maakt het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning als gesplitste burgerwoning ten behoeve van twee wooneenheden mogelijk binnen het plangebied. Daarnaast worden een aantal bijgebouwen gesaneerd. De bestemming 'Bedrijf' wordt hiertoe gewijzigd in een woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de beleidskaders voor de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de 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 voor dit bestemmingsplan toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

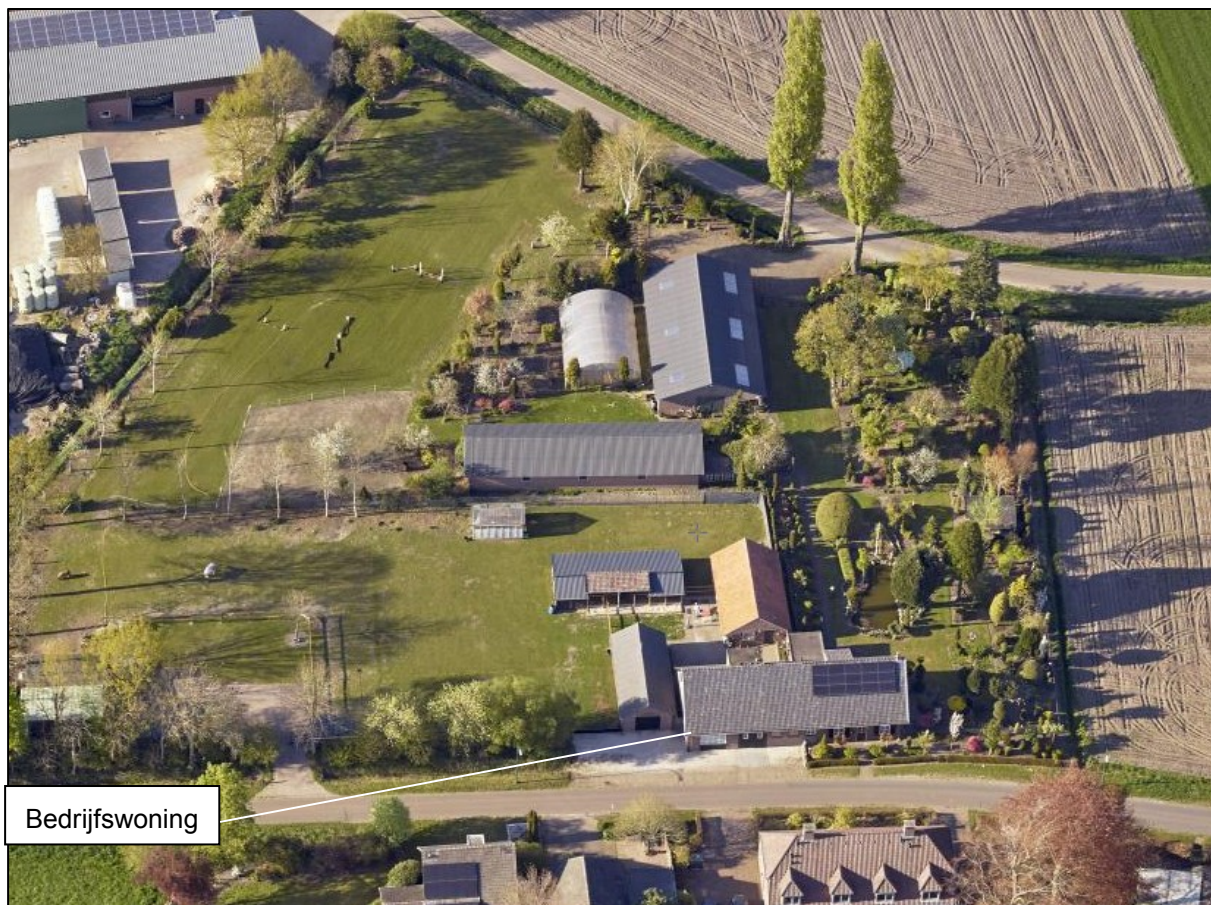
Het plangebied omvat gedeeltelijk de percelen kadastraal bekend als gemeente: Heeze, sectie D, nummer 2939, 3048 en 3049. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied. Het plangebied kent een oppervlakte van 4.427 m².



Figuur 3: Kadastraal overzicht van het plangebied

2.1.2 Gebruik van het plangebied

Het plangebied is reeds bestemd ten behoeve van een tuincentrum, maar is feitelijk in gebruik als dubbele woning. De burgerwoning is al bijna vijftig jaar geleden gesplitst. Het voormalige tuincentrum kent een ontsluiting ten noorden aan de Kerkhof, en de woningen ten zuiden. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het perceel.

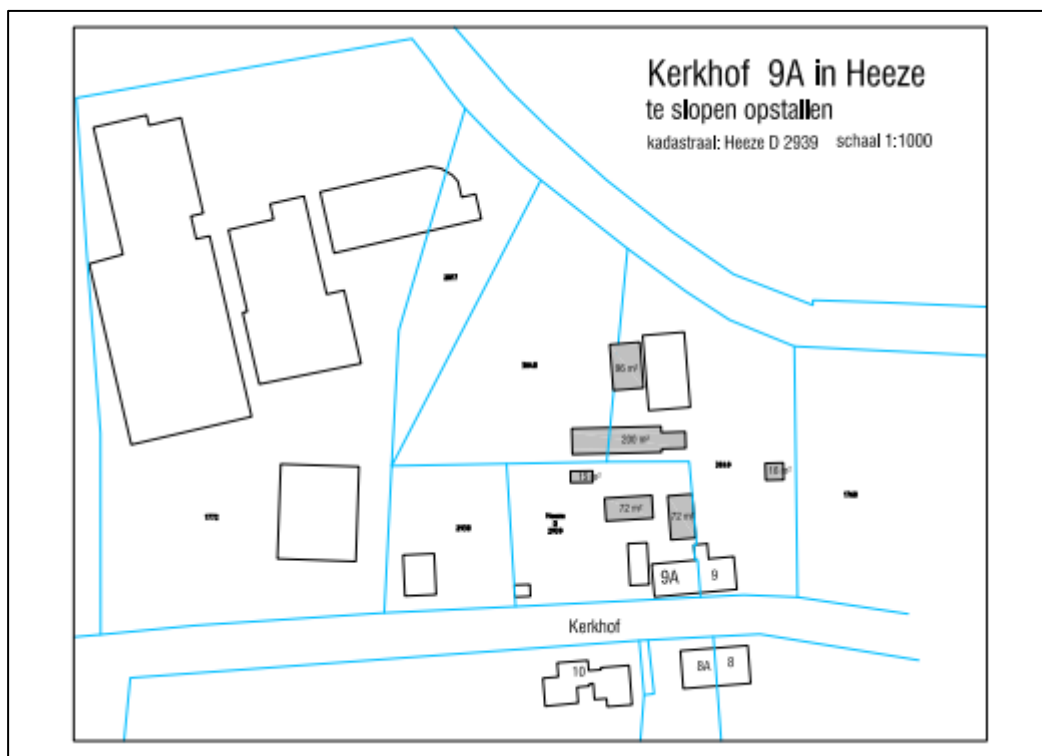


Figuur 4: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Functies binnen het plangebied

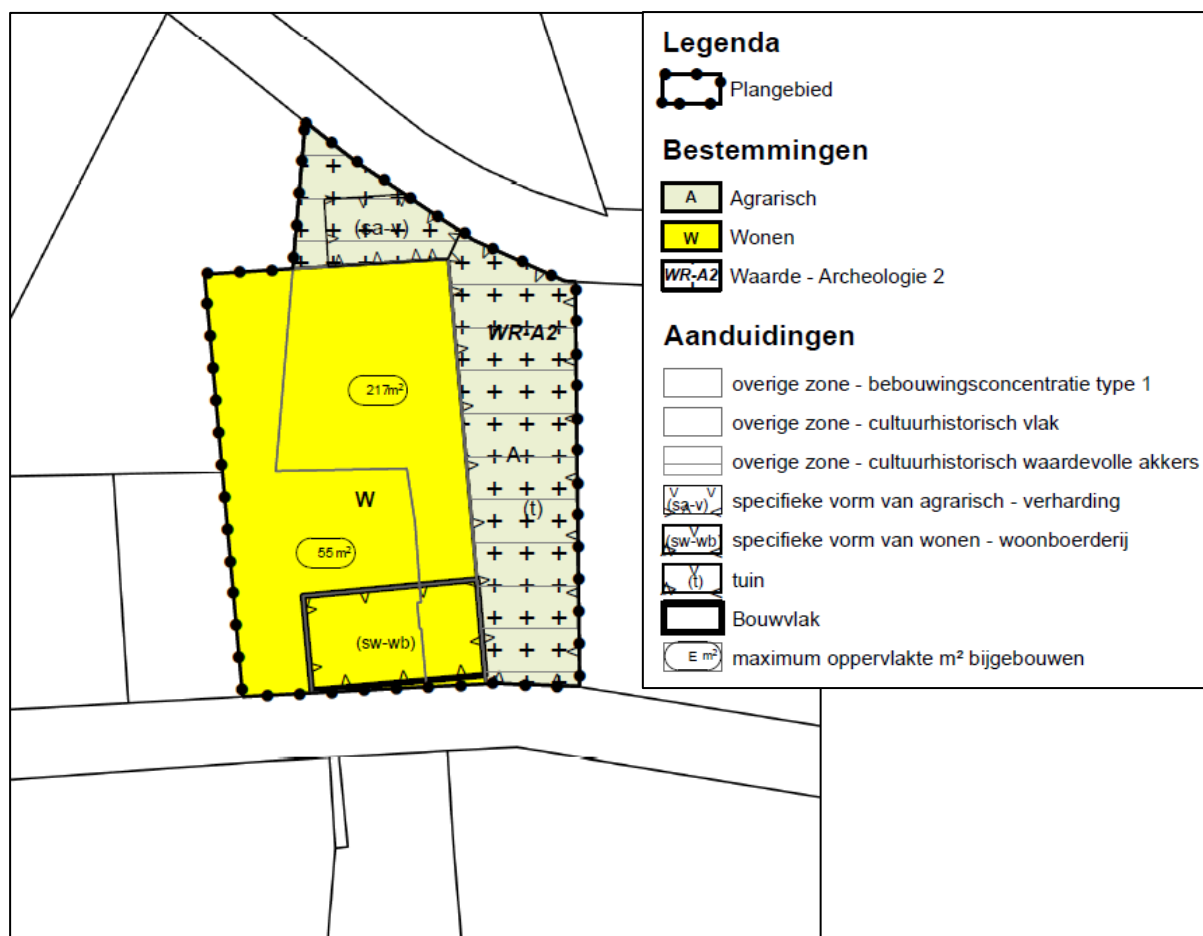
De bedrijfsbestemming binnen het plangebied vervalt en wordt gewijzigd in een woonbestemming voor de twee woningen. De eigenaren willen de bestemming in overeenstemming brengen met het gebruik met het bedrijf en willen het geheel legaliseren door herbestemming naar wonen. Overtollige bebouwing dient hiertoe te worden gesaneerd, dit wordt geborgd aan de hand van de voorwaardelijke verplichting in de regels. Vastgelegd is dat de bijgebouwen binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dienen te worden gesaneerd. Op navolgende afbeelding wordt afgebeeld welke bebouwing initiatiefnemer beoogd te saneren ten behoeve van de herbestemming naar twee wooneenheden.



Figuur 5: Grijs gemarkeerde bebouwing wordt gesloopt in de beoogde situatie

De resterende bijgebouwen worden in gebruik genomen bij de woning voor privé opslag en onder andere het beheer van de gronden in bezit van de eigenaren. De resterende oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt cumulatief 272 m². Het bijgebouw naast Kerkhof 9a bedraagt circa 55 m², het andere bijgebouw ten noorden van de woningen bedraagt 217 m². In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat in totaal maximaal 272 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Hiertoe zijn twee maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

Het plangebied krijgt deels de bestemming 'Wonen' voor twee woningen en deels de bestemming 'Agrarisch'. De aanduiding 'tuin' wordt toegevoegd op een gedeelte van de agrarische bestemming, daar waar de ruimschootse beplanting van diverse inheemse en uitheemse flora aanwezig is. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – verharding' toegevoegd ten behoeve van het positief bestemmen van bestaande erfverharding. De woning krijgt een bouwvlak waar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' wordt toegepast, voor het toestaan van twee wooneenheden. Navolgend wordt de planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Gemeentelijk beleidskader

De Parkeervisie Heeze-Leende 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. Parkeerkencijfers 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. Alleen het College van Burgemeester en Wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

2.2.2.2 Parkeren

Het gedeelte van Heeze waarbinnen het plangebied zich bevindt is conform de gemeentelijke Parkeervisie aan te merken als rest bebouwde kom binnen een niet stedelijke gemeente.

Bij de woningen aan Kerkhof 9 en 9a is reeds ruim voldoende parkeergelegenheid voor de woningen.

2.2.2.3 Verkeer

Met het nieuwe gebruik zal de intensiteit ten behoeve van de woonfunctie niet toenemen. Het verkeer voor de gesplitste woning blijft zoals in de huidige situatie gelijk. Bovendien is de woning al 50 jaar in gebruik als gesplitste woning. De verkeersintensiteit neemt door het wegvallen van de bedrijfsbestemming in potentie af.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is royaal landschappelijk ingepast. Door de sloop van de bijgebouwen wordt het landschap verder versterkt. Het gehele perceel is verspreid groen ingepast met zowel inheemse als uitheemse beplanting. Hoewel de beplanting zowel inheemse als uitheemse is, kent deze door de verscheidenheid een hoge kwaliteit, en is deze ook behoudenswaardig. Grotendeels bestaat het perceel uit sierbeplanting, passend bij het tuincentrum. Daarnaast zijn ook diverse inheemse soorten aanwezig zoals populieren en rode kornoeljes. De strook ten oosten van de woonbestemming wordt bestemd als tuin door de riante aanwezigheid van diverse beplanting. In de regels wordt opgenomen dat de instandhouding van deze beplanting of de aanleg hiervan wordt geborgd.



Figuur 7: Beplanting binnen het plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

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

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft 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 bedrijf omgezet naar een woonbestemming voor twee woningen. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

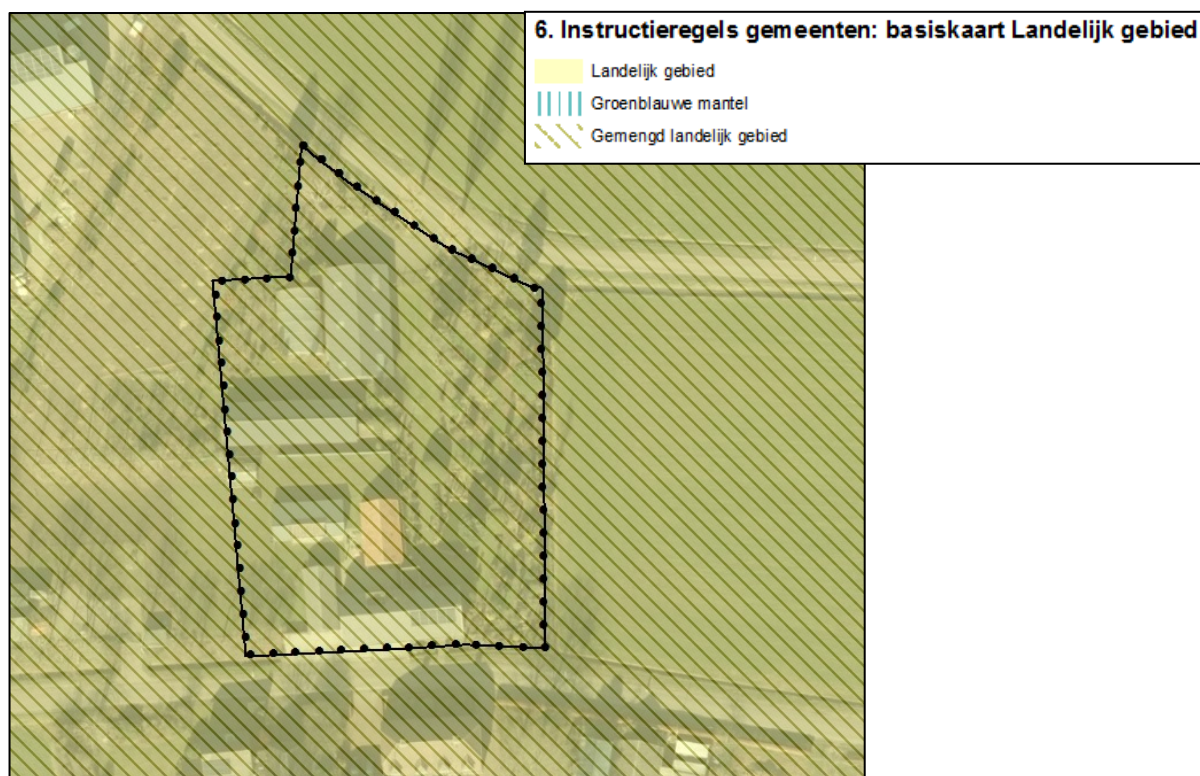
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat

betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 8: Aanduiding locatie plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 'Basiskaart landelijk gebied'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur 'Landelijk gebied' en specifiek 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 9: Aanduiding locatie plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

3.2.2.3 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. 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. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande bebouwing binnen het bouwperceel herbestemd en wordt een deel gesloopt (471 m² sloop). Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats. Sprake is van zuinig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit

Door middel van de beleidsregel maatwerk wordt de sloop van 250 m² aan bedrijfsgebouw ingezet voor het bestemmen naar 'Wonen'. Ter plaatse worden twee woonbestemmingen bestemd. Met onderhavig initiatief wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De open structuur in de omgeving wordt hiermee juist versterkt. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt verantwoord dat deze ontwikkeling voorziet in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en men op deze wijze de bestaande situatie wil legaliseren.

De Kerkhof 9 en 9a zijn sedert zeer lange periode gesplitst (+/- 45 – 50 jaar terug). Met onderhavige ontwikkeling neemt de bebouwing in cultuurhistorisch waardevol gebied verder af, en wordt tevens een bedrijf wegbestemd in het buitengebied. De 250 m² sloop ten behoeve van het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming wordt ruimschoots behaald, omdat 471 m² aan bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Onder artikel 5 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is vastgelegd dat voor het realiseren van een splitsing van een beeldbepalende boerderij een tegenprestatie is vereist. De fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van €62.500 per toe te voegen wooneenheid. De splitsing dient in pandig te zijn, waarbij de beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd. Ook bij het situeren van bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij. Daarnaast dient juridisch te worden geborgd dat uitbouwen het beeldbepalende karakter niet wordt verstoord.

De tegenprestatie van €62.500 wordt als volgt opgebouwd:

Sloop ((471 m ² - 250 m ²)) x €25)	€5.525
Resterende aanvullende tegenprestatie behaald bij Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte	€56.975
Totaal	€62.500

Tabel 1: Opbouw fysieke tegenprestatie voor splitsing van beeldbepalende pand

3.2.2.5 Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

In artikel 3.29 van de Interim Omgevingsverordening is vastgelegd dat gebied aangeduid als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' mede op het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken is gericht. Met de splitsing van de bedrijfswoning wordt het behoud versterkt. Dit is immers al zeer geruime tijd het geval.

3.2.2.6 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in landelijk gebied

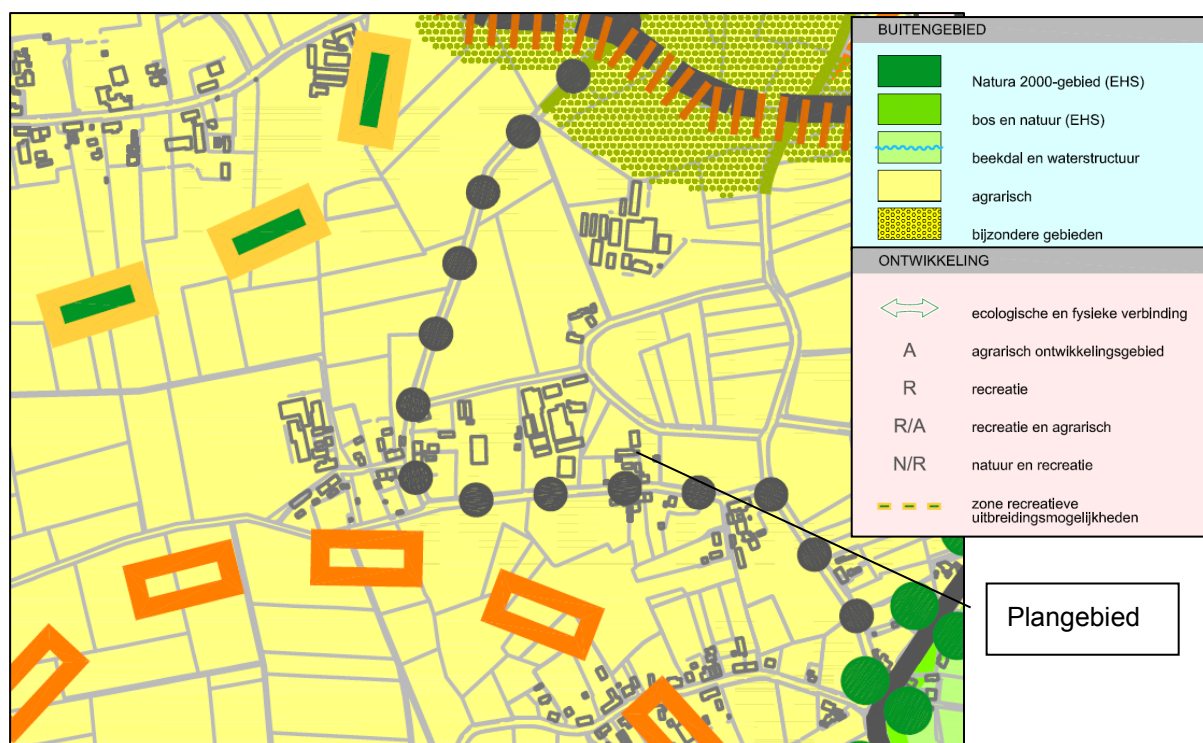
In artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat in 'Landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat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

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Van overtollige bebouwing is geen sprake. Alle bebouwing wordt herbenut voor de woningen. De overige bebouwing wordt gesloopt. In totaal wordt er 471 m² aan bijgebouwen gesloopt. Er vindt in feite geen splitsing in twee woonfuncties plaats, de woning wordt immers al circa vijftig jaar als gesplitst bewoond, via het bestemmingsplan wordt dit ruimtelijk vastgelegd. De langgevelboerderij waarin de splitsing plaatsvindt, is al aanwezig in de huidige situatie.

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 2015. 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 die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030.



Figuur 10: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

Het plangebied ligt in het buitengebied en heeft de aanduiding 'Agrarisch'. Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie 'Kerkhof, Hazenhurk en Ven'. Deze bebouwingsconcentratie is volgens de visie waarschijnlijk de oudste bebouwingsconcentratie van Heeze. Het bebouwingscluster is omgeven door open ruimte die veelal nog de kleinschaligheid van het landschap laten zien. Kerkhof is vanuit cultuurhistorie en archeologie van grote betekenis. Hier dient geen verdichting van de bebouwing meer plaats te vinden.

Met onderhavig initiatief wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierdoor wordt de open structuur in de omgeving juist versterkt.

3.3.2 Ontwerp-omgevingsvisie Heeze-Leende 2040

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeente de Ontwerp-omgevingsvisie Heeze-Leende 2040 gepubliceerd. Deze heeft ter inzage gelegen tot 1 december 2022. In de omgevingsvisie is een toekomstbeeld vastgelegd om te bepalen wat voor gemeente Heeze-Leende in 2040 wil zijn. Hierin staat vastgelegd dat Heeze-Leende een los bebouwingslint is en dit het oude Heeze vormde. Kerkhof was het oorspronkelijke centrum van Heeze.

De uitgangspunten voor toekomstbestendig wonen zijn onder andere dat efficiënt gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bebouwing en ruimte binnen de dorpen. Daarom biedt de gemeente de mogelijkheid tot transformatie en inbreiding, woningsplitsing en de Ruimte voor Ruimte regeling.

In en rondom Kerkhof, Hazenhurk en Ven is in principe geen ruimte voor nieuwe bebouwing. Functieverandering is wel mogelijk. Er wordt ingezet op herstel van de cultuurhistorische situatie en versterking van het erfgoed. Open structuren en zichtlijnen blijven gehandhaafd. Daarnaast wordt in samenhang met het omliggende landschap, laanbeplanting versterkt.

Met onderhavig initiatief verdwijnt bebouwing en wordt de zichtlocatie versterkt door de sanering van 471 m² aan bijgebouwen. De splitsing van de woning wordt bestemmingsplanmatig vastgelegd en komt overeen met de uitgangspunten van het landelijk gebied en van het toekomstbestendig wonen uit de Ontwerp-omgevingsvisie Heeze-Leende 2040.

3.3.3 Woonvisie

Op 10 februari 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze woonvisie bevat een lange termijn perspectief met een visie en ambities voor een toekomstbestendig Heeze-Leende. In de woonvisie zijn de navolgende doelstellingen opgenomen:

1. zorgen voor voldoende woningaanbod voor starters en jongeren;
2. zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen;
3. zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
4. zorgen bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten
5. geen nieuwe woonwagendplaatsen toestaan tenzij blijkt dat er een aantoonbare behoefte is;
6. huisvesten van specifieke doelgroepen in overleg met de corporaties;
7. verwezenlijken van de ambities uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid door uitvoering te geven het uitvoeringsplan 'Energietransitie';
8. verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen;
9. streven naar veilige en leefbare wijken en buurten waarin inwoners van Heeze-Leende zich prettig en veilig voelen, elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor elkaar;
10. aantal toe te voegen woningen afstemmen op de provinciale woningbehoefteberekening voor onze gemeente en we houden rekening met een trendmatig vestigingsoverschot;
11. toevoegen van die woningen waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komt door doorstroming en/of woningen waardoor de doorstroming wordt bevorderd;

12. monitoren van de ontwikkelingen op de woningmarkt en jaarlijks rapporteren aan de raad.

De gemeente wil in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woningen van de juiste kwaliteit op de correcte plek realiseren. De ontwikkeling draagt niet bij aan de doelen zoals gesteld in de woonvisie maar wel wordt een passende herbestemming gerealiseerd waardoor de bestaande bedrijfswoning te bewonen is zonder de bedrijfsbestemming.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

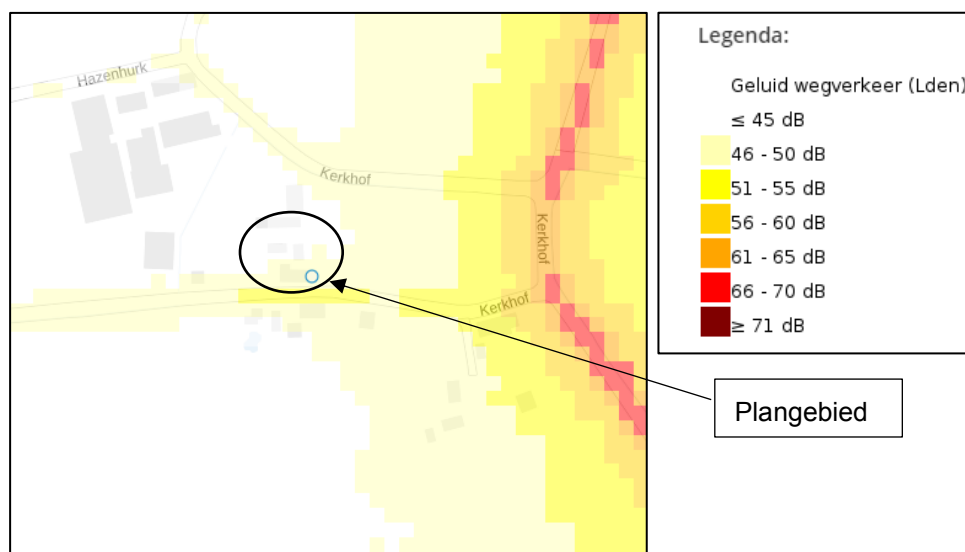
Voorafgaand aan de realisatie van nieuwe bebouwing in de vorm van woningen dient inzichtelijk te zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestemming 'Bedrijf' herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. Het plangebied wordt reeds al geheel gebruikt voor een gevoelige functie. De bedrijfswoning wordt bestemd als reguliere woning. Aanwezige bebouwing wordt herbenut en er vindt geen nieuwbouw plaats. Er worden geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd en er is geen sprake van grondverzet voor bouwactiviteiten. Niet aannemelijk is dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor deze wijziging is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

4.2 Wegverkeerslawaaï

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

Op de kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer' is te zien dat het geschatte geluid op de woning uitkomt op ongeveer 46-50 dB. De wegenstructuur in de directe omgeving wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsgebruik. De maximale geluidsbelasting voor het buitengebied (53 DB) wordt niet overschreden. Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeerslawaaï.



Figuur 11: Geluidskartaal wegverkeer (bron: Atlasleefomgeving)

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

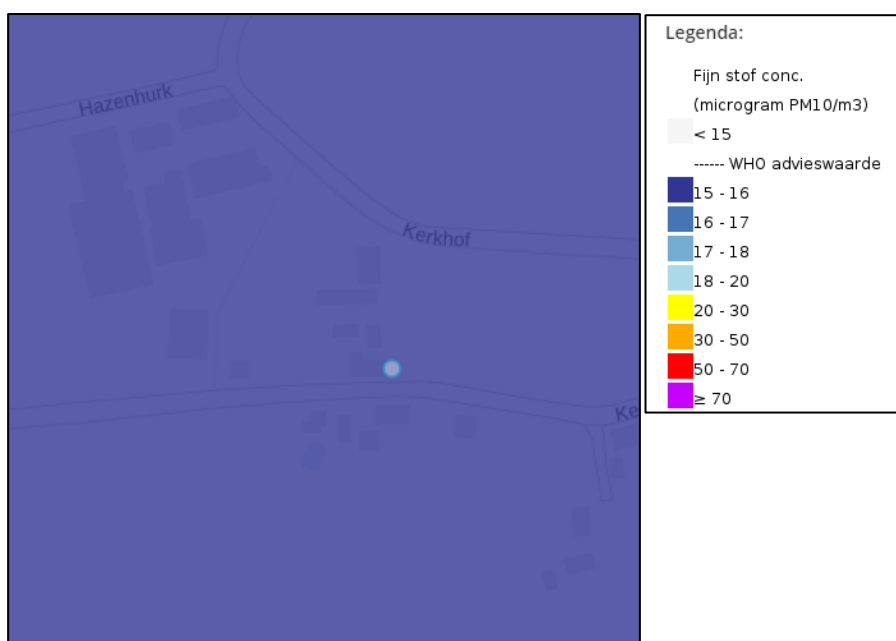
Omdat de beoogde ontwikkeling enkel voorziet in het legaliseren van een gesplitste woonboerderij en het verwijderen van de bedrijfsbestemming, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.3.2 Fijnstof

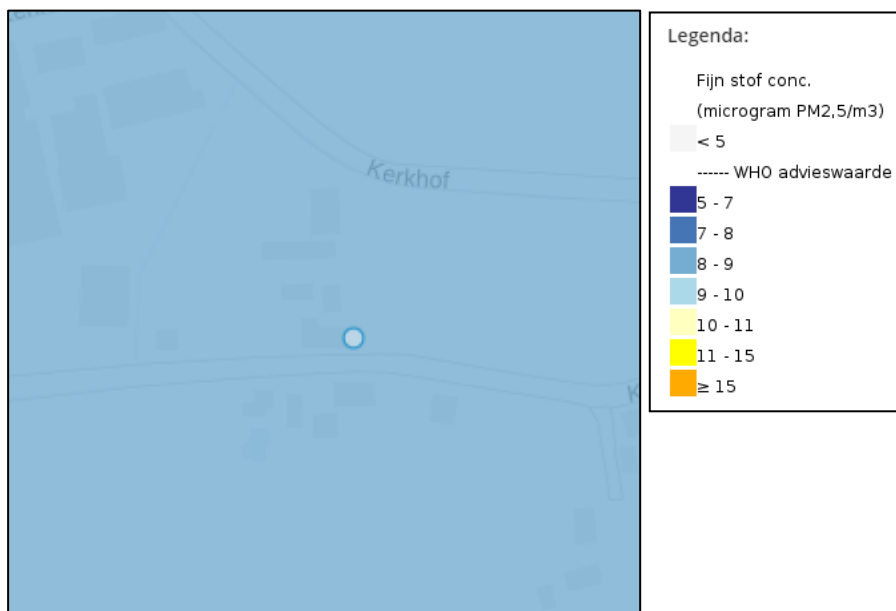
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 12: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 13: Fijnstof 2020 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

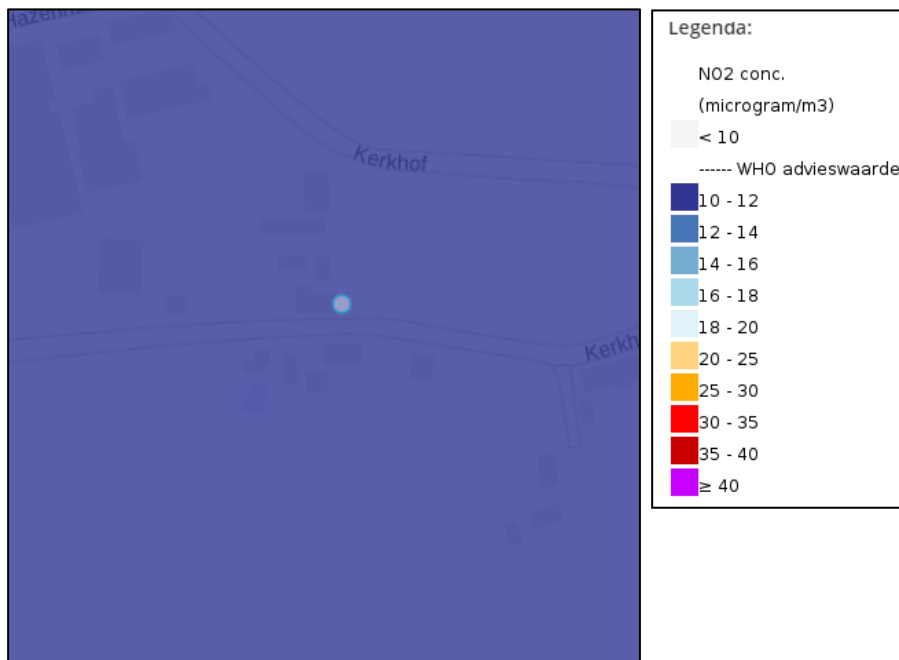
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8-9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van fijnstof.

4.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 14: Stikstof 2020 (bron: Atlas leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie NO_2 bedraagt 10-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen; ·
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.4.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR):
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.4.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Dit is opgenomen in navolgende tabel.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of

	3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
--	--

Tabel 2: Tabel met verantwoordingsplicht groepsrisico's

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat door benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.4.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.4.2 Toets

Binnen het plangebied wordt op papier een nieuw gevoelig object opgericht, de woning is echter al gedurende zeer lange periode in gesplitst gebruik. De bestaande bedrijfswoning wordt wettelijk gesplitst. Ter controle zijn de veiligheidsaspecten getoetst.

4.4.2.1 Gevaarlijke inrichtingen

Op een afstand van circa 1,0 kilometer is een LPG-inrichting gevestigd. Het gaat om een campinglocatie. Op een dermate grote afstand is doorgaans geen belemmering voor het risico.

4.4.2.2 Transport gevaarlijke stoffen – wegen, spoor en water

Op een afstand van circa 1,1 is het meest dichtbijgelegen spoortraject gelegen, waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is gelegen op een afstand van ongeveer 2,4 kilometer (A2). In de buurt van het plangebied zijn geen wateren gelegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden. Het aspect vormt geen belemmering voor de splitsing van de woning.

4.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen – Buisleidingen

Binnen de omgeving van het plangebied is geen buisleiding gelegen. De meest dichtbijgelegen buisleiding ligt op een afstand van circa 3,7 kilometer. Het gaat om een gasleiding met een uitwendige diameter van 219mm en een werkdruk van 40 bar.

4.4.2.4 Bovengrondse hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 525 meter is een bovengrondse hoogspanningslijn gelegen met een spanning van 150 kV. De indicatieve zone die hiervoor geldt, is 2 x 55 meter. Deze zone wordt ruimschoots behaald. De hoogspanningslijn vormt geen belemmering voor de splitsing van de voormalige bedrijfswoning.

4.5 Geurhinder vanuit veehouderijen

4.5.1 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 vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. 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.

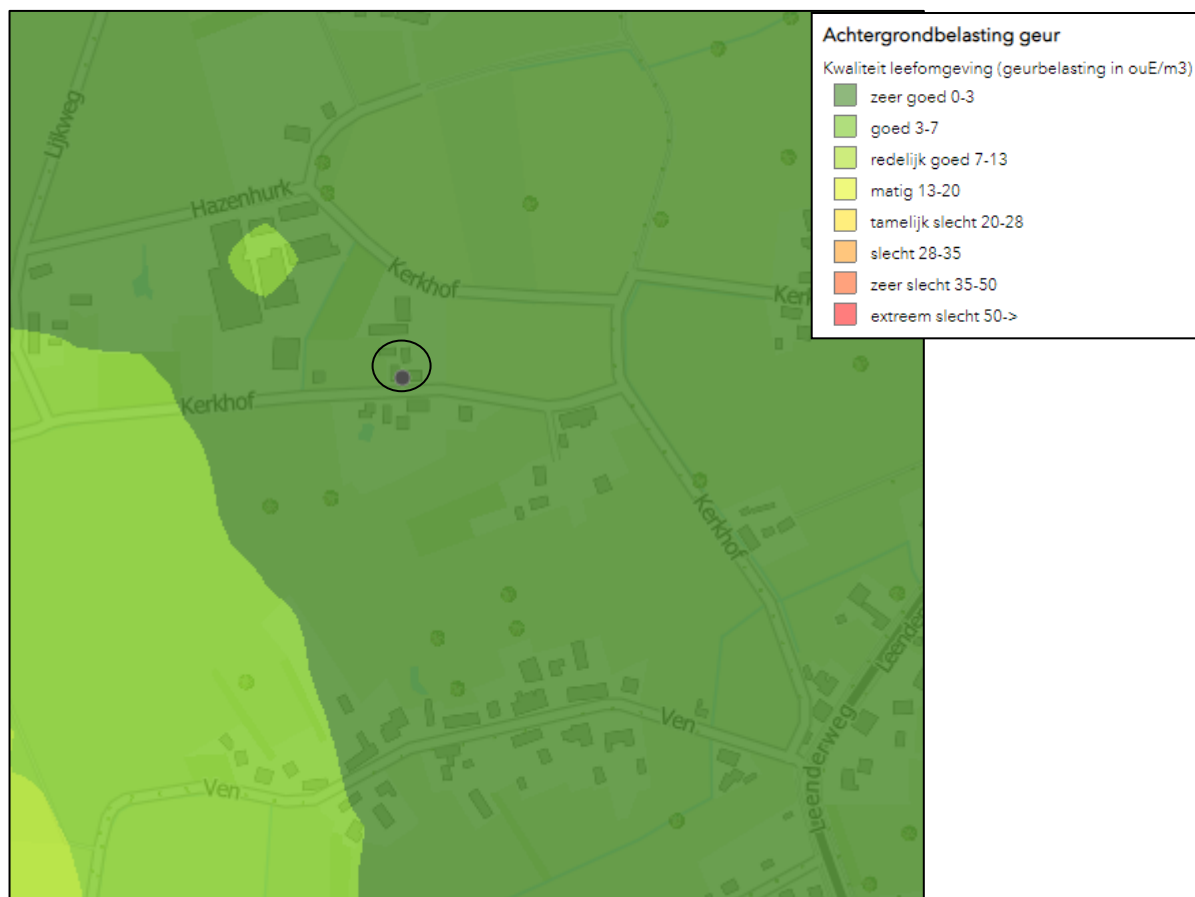
4.5.2 Beoordeling van het plangebied

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 90 meter van het plangebied. Dit betreft de veehouderij aan Hazenhurk 1 te Heeze. Op deze locatie wordt melkrundvee gehouden. Hiermee worden op de veehouderij enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten aanzien van dit veehouderijbedrijf een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. Hieraan wordt voldaan. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijbedrijven. De voorgrondbelasting is dan ook niet inzichtelijk gemaakt.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende tabel geeft de relatie tussen de achtergrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

Achtergrondbelasting	Geureghinderden (%)	Leefklimaat
1 - 3	2 - 5	Zeet goed
4 - 7	6 – 10	Goed
8 – 13	10 - 15	Redelijk goed
14 – 20	16 - 20	Matig
21 – 28	21 - 25	Tamelijk slecht
29 - 38	26 - 30	Slecht
39 – 50	31 - 35	Zeet slecht
51 - 65	36 - 40	Extreem slecht

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 1 maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een zwarte stip is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB) het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0-3 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is dan ook sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Hiermee kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5.3 Belemmeringen agrarische bedrijven

Door de beoogde ontwikkeling worden geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Binnen het plangebied wordt één nieuw voor geur gevoelig object opgericht. De veehouderij wordt niet gehinderd. Het bouwvlak is nagenoeg volledig benut, en de woningen liggen op voldoende afstand. Bovendien liggen tussen de overige bedrijven en het plangebied reeds voor geur gevoelige objecten. Het aspect geurhinder vormt derhalve voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied geen belemmering.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande 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'. Hierin wordt

per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied door functiemenging. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.6.2 Bedrijven en milieuzonering in relatie met het plangebied

In de wijde omgeving van het plangebied ligt één niet-agrarisch bedrijf, namelijk het tuincentrum aan Kerkhof 11. De af te splitsen woning ligt op een afstand van circa 190 meter. Derhalve dient onderzocht of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een tuincentrum valt in milieucategorie 2 op basis van bedrijven en milieuzonering. Omdat het plangebied in een gemengd gebied ligt, wordt de richtafstand behorende bij een tuincentrum teruggebracht naar 10 meter. Deze afstand wordt ruimschoots behaald. Er wordt dan ook geen belemmering veroorzaakt door het bestemmen van een extra wooneenheid ter plaatse.

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. In de nabijheid zijn geen intensieve veehouderijen gelegen en derhalve geen endotoxinecontouren.

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 een afstand van 2 kilometer is een geitenhouderij gelegen. De geitenhouderij is gelegen aan de Somerenseweg 39a en bevindt zich op een afstand van circa 1,9 kilometer tot het plangebied. Omdat de woning al geruime tijd in gebruik is als gesplitste woning, en er veel gevoelige bestemmingen tussen de geitenhouderij en het plangebied liggen, kan worden gesteld dat de afstand van 1,9 kilometer geen negatieve invloed heeft. Daarnaast ligt de geitenhouderij op een ruime afstand en is de windrichting in overwegende mate afwaarts van het plangebied.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

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

In de nabijheid van de initiatieflocatie is agrarische grond gelegen waar het gebruik van bestrijdingsmiddelen mag worden gebruikt tot normaal verbruik. Echter dient ter plaatse reeds rekening te worden gehouden met de aanliggende woningen en Kerkhof 9 en 9a. Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan door gewasbeschermingsmiddelen.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Zowel in deze wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.8.2 Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

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

In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot intensiever gebruik, een bedrijfsbestemming wordt immers gesaneerd, en de stikstofdepositie neemt niet toe. Derhalve zijn geen effecten merkbaar vanuit het plangebied.

4.8.3 Soortenbescherming

4.8.3.1 Inleiding

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.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toestaan van de bedrijfswoning als burgerwoning en het splitsen daarvan in twee wooneenheden. Er vindt sloop plaats van een aantal bijgebouwen. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt zeker gesteld dat vóór sloop van de opstallen een flora en fauna

onderzoek plaatsvindt. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de Wet natuurbescherming wordt nageleefd ter plaatse door het onderzoeken van de bijgebouwen alvorens de sloop plaatsvindt.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de Wet modernisering monumentenzorg dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij dus niet te veel focus op losse elementen is, maar meer op samenhang en context. SRE Milieudienst heeft het kempisch erfgoed voor de Kempen- en A2 gemeenten in beeld gebracht en heeft in opdracht van de gemeente een cultuurhistorische inventarisatie verricht. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de gemeentelijke beleidskaart met cultuurhistorische waarden, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen in een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft Akkercomplex Kerkhof. Daarover wordt het navolgende omschreven:

“Het gebied bestaat uit een groot akkercomplex met daarin gelegen de buurtschap Kerkhof, de oude, waarschijnlijk vroegmiddeleeuwse kern van Heeze. Het zwaartepunt van de bebouwing verplaatste zich naar de huidige plaats van het dorp, maar de kerk bleef eeuwenlang in Kerkhof staan. Veel wegen en paden leiden hierheen. Aan de randen van het akkercomplex liggen kleine kampen en beemden.

Kerkhof is een oud akkercomplex, met (hakhout)bosjes en kampjes aan de westzijde en beemden aan de oostzijde. Het akkercomplex, nu deels gebruikt als grasland, heeft een bolle ligging, openheid, en zandpaden. Midden in het akkercomplex ligt de buurtschap Kerkhof, met oude (langgevel)boerderijen. Deze buurtschap is het oude, middeleeuwse centrum van Heeze. Hier bevindt zich het oude, middeleeuwse, nog steeds gebruikte kerkhof. De middeleeuwse kerk werd gesloopt in 1828. De toren is blijven staan tot 1854, waarna ook deze werd gesloopt. De funderingen van het koor zijn recentelijk gemarkeerd door een buxushaag. Tussen het oude kerkhof en de huidige dorpskern van Heeze, ontstaan uit het buurtschap Emmerik, loopt de Lijkweg. Over deze weg werden eeuwenlang de doden naar hun laatste rustplaats gebracht. De hele structuur van wegen en paden rond Kerkhof is goed bewaard gebleven. De westelijke rand van het akkercomplex wordt gevormd door latere ontginningen in de vorm van kampjes, te midden van door aanplant van houtwallen gefixeerd stuifzand. De oudste kampjes dateren waarschijnlijk uit de zeventiende eeuw. Het gebied kent een samenhang met de buurtschappen Heezerenbosch en Het Ven, met de woeste gronden rond het Meerven en met het beekdal Else Beemden. ”

4.9.2 Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende

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

4.9.3 Toets

Binnen het plangebied vindt slechts een gewijzigd gebruik plaats van bestaande bebouwing. Deze wijziging leidt niet tot aantasting van deze archeologische waarden.

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of cultuurhistorisch groen aanwezig. De bestaande bedrijfswoning kan wel worden aangemerkt als beeldbepalend. De bebouwingsconcentratie Kerkhof bestaat al zeer lange tijd en de betreffende woning is goed bewaard gebleven. De beoogde ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het saneren van overtollige bebouwing draagt veel bij aan de omgevingskwaliteit.

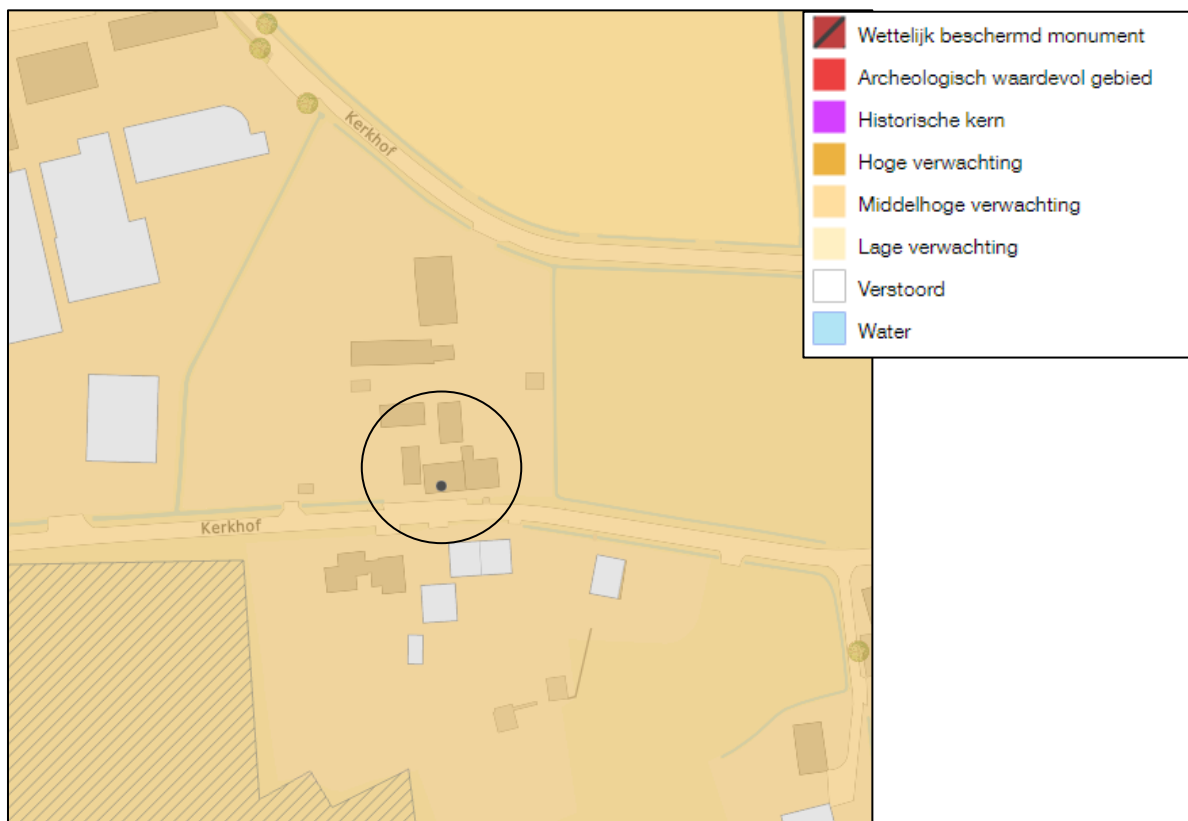
4.10 Archeologie

4.10.1 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 meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.10.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Heeze-Leende beschikt als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de wet, een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Heeze, Leende en Sterksel 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 met een contour is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede Archeologische Beleidskaart, met het plangebied aangeduid (ODZOB)

Op voorgaande uitsnede is het plangebied indicatief aangeduid middels een zwarte cirkel. De beoogde herontwikkeling ligt deels binnen een categorie 4 gebied met een hoge archeologische verwachting en is deels aangemerkt als verstoord. Binnen categorie 4 gebieden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

De ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats binnen de bestaande bebouwing. Er vindt geen bodemroering plaats. Het bouwvlak is in het bestemmingsplan tevens niet aangeduid met de archeologische dubbelbestemming voor ongeroerde gronden. De omliggende gronden zijn wel aangeduid als zodanig. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

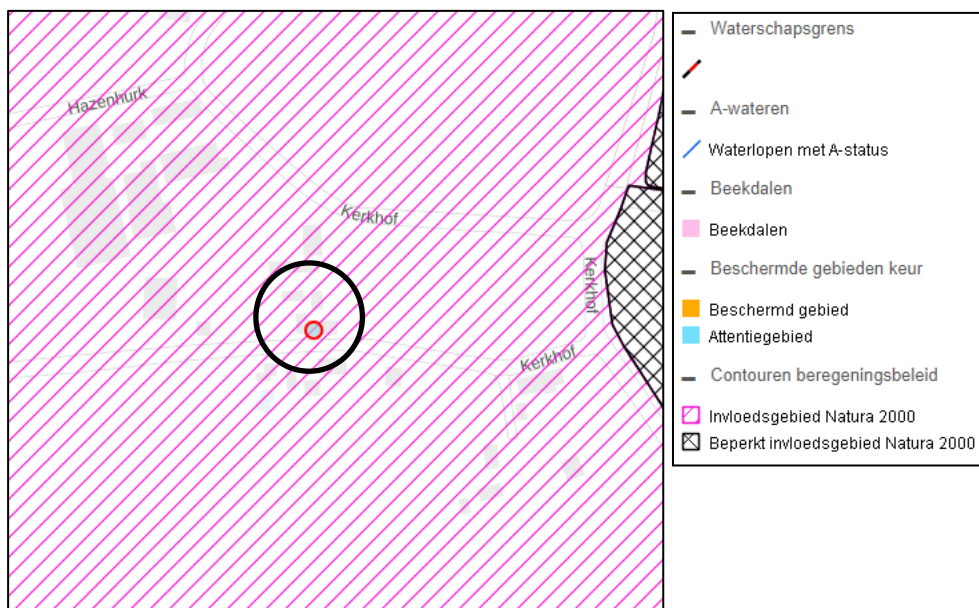
Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor 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.

4.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel

4.11.2.1 Keur 2015

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel de volgende beleidskaders vastgesteld: '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.

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. Op de kaart Keur 2015 Beschermd gebieden van waterschap De Dommel zijn de beschermde gebieden aangegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied indicatief is aangeduid middels een zwarte cirkel.



Figuur 18: Uitsnede beschermde gebieden Keur 2015, met het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen een 'Invloedsgebied Natura 2000'. Omdat de herontwikkeling geen invloed heeft op wateraspecten of het beregenen van gronden wordt de beoogde ontwikkeling niet belemmerd door regels in de Keur.

4.11.2.2 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 richtinggevendende 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.

4.11.2.3 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 ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt, aangepast en van een nieuwe functie voorzien. Er wordt wel bebouwing gesloopt.

4.11.3 Beleidskader gemeente Heeze-Leende

4.11.3.1 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. Onderhavig plan voegt geen nieuwe verharding toe. Het bestaand verhard oppervlak van daken en verhardingen wordt geïnfiltreerd in eigen tuin aan de hand van regenbuizen naast de daken. Naast het perceel zijn sloten gelegen, welke doorgaans droog liggen. Eventuele nieuwe bebouwing in de toekomst dient ten eerste te infiltreren op eigen terrein in het groen, wadi of anderen.

4.11.4 Afvalwater

De beoogde bestaande functies zijn aangesloten op het bestaande drukriool. Op het drukriool mag alleen afvalwater worden geloosd. De hoeveelheid huishoudelijk afvalwater zal niet toenemen middels onderhavige herziening.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen.

Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

4.12.2 Conclusie

De omzetting van een bedrijfswoning in twee reguliere burgerwoningen is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor op lijst D van het Besluit mer. In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

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 een kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000. De plangrens, de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn opgenomen met gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwvlakken.

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 Bestemmingen);
- 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;
- Gebruiksregels;
- Bouwregels.

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 de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische doeleinden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, tuin ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en erfverharding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – verharding'.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de twee woningen, al dan niet met aan huis-verbonden-beroep, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In totaliteit is 272 m² aan gebouwen toegestaan binnen het woonbestemmingsvlak.

5.4.3 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Grondexploitatiewet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen 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 verhaalt alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit met de gemeente Heeze-Leende een anterieure overeenkomst. 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 ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1 Bro worden provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Als de voorlopige voorziening binnen de beroepsperiode wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan niet in werking.

7.4 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd.