

Toelichting bestemmingsplan

Langstraat 15a, 17 en 17a, Leende

Vastgesteld

NL.IMRO.1658.BPLang15a17-vs01



Plangebied

Langstraat 15a, 17 en 17a te Leende

Omschrijving project

Wijziging bestemming Langstraat 15a van 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' naar 'Gemengd' en afsplitsing bedrijfswoning Langstraat 17-17a ten behoeve van bestemming 'Wonen'

Projectnummer

AAA44.R001

Datum en versie

29 april 2025, versie 1.5

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste ontwikkeling	5
2.3	Planologisch regime	7
3.	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4.	Ruimtelijke aspecten	18
4.1	Natuur	18
4.2	Landschappelijke waarden	20
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.4	Ontsluiting, verkeer en parkeren	24
5.	Milieuaspecten	27
5.1	M.e.r.-beoordeling	27
5.2	Bodem	27
5.3	Water	27
5.4	Geluid	28
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Geurhinder en veehouderij	30
5.7	Bedrijven en milieuzonering	32
5.8	Externe veiligheid	35
5.9	Volksgezondheid	37
6.	Waterparagraaf	39
6.1	Watertoets	39
6.2	Waterbeleid	39
6.3	Oppervlaktewater	40
6.4	Grondwater	41
6.5	Omgang hemelwater en afvalwater	42
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.2	Economische uitvoerbaarheid	44
8.	Juridische verantwoording	46
8.1	Algemene opzet	46
8.2	Toelichting op de verbeelding	46
8.3	Toelichting op de regels	46
Bijlagen		
Bijlage 1	Situatietekening bestaande en beoogde situatie	
Bijlage 2	Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator	
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan en berekening kwaliteitsverbetering	
Bijlage 4	Invoergegevens en resultaten geurberekening V-Stacks Gebied	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Langstraat 15a, 17 en 17a te Leende (hierna: het plangebied) zijn een melkveebedrijf, een zorgbedrijf en twee bedrijfswoningen (Langstraat 15a en 17-17a) gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en haar zorgbedrijf uit te breiden. Daarnaast wil initiatiefnemer een van de bedrijfswoningen afsplitsen van het agrarisch bestemmingsvlak.

Hiertoe wil initiatiefnemer de agrarische bestemming ten behoeve van de locatie Langstraat 15a wijzigen in de bestemming 'Gemengd'. De bedrijfswoning Langstraat 17-17a wil initiatiefnemer afsplitsen van het bouwvlak en de bestemming wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van toepassing (vastgesteld op 5 maart 2018). Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' waarbinnen maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Het voornemen is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient worden herzien ten behoeve van de gewenste ontwikkeling.

Onderhavige rapportage betreft de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt onderbouwd dat in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

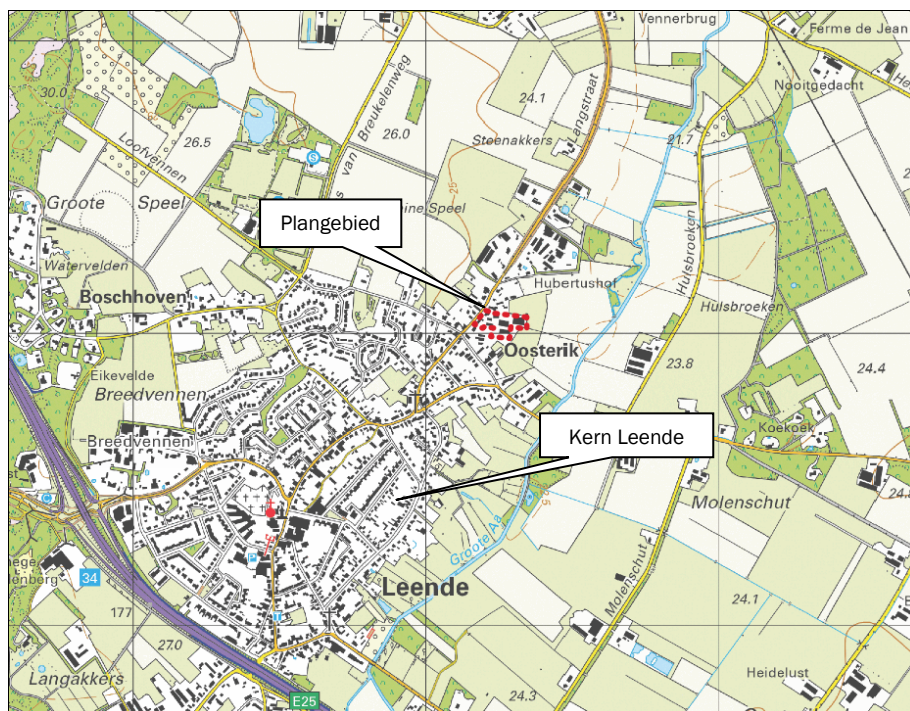
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt fysiek gezien deel uit van de kern Leende (vanuit planologisch oogpunt is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. De percelen waaruit het plangebied bestaat staan kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie G, nummers 857, 858, 860, 861, 862 en 863 (gedeeltelijk).

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Langstraat, een van de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern Leende. Zowel aan de noord- als zuidzijde grenst het plangebied aan woonbestemmingen (Langstraat 15 en 19). De zuidoost- en oostzijde van het plangebied wordt begrensd door landbouwgronden.

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingsconcentratie rondom de Langstraat.

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied



Figuur 3: Ligging plangebied (rood omkaderd)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Voorliggende toelichting vormt de basis voor het bestemmingsplan dat de planologische inpassing mogelijk maakt van de beoogde ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridische basis.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

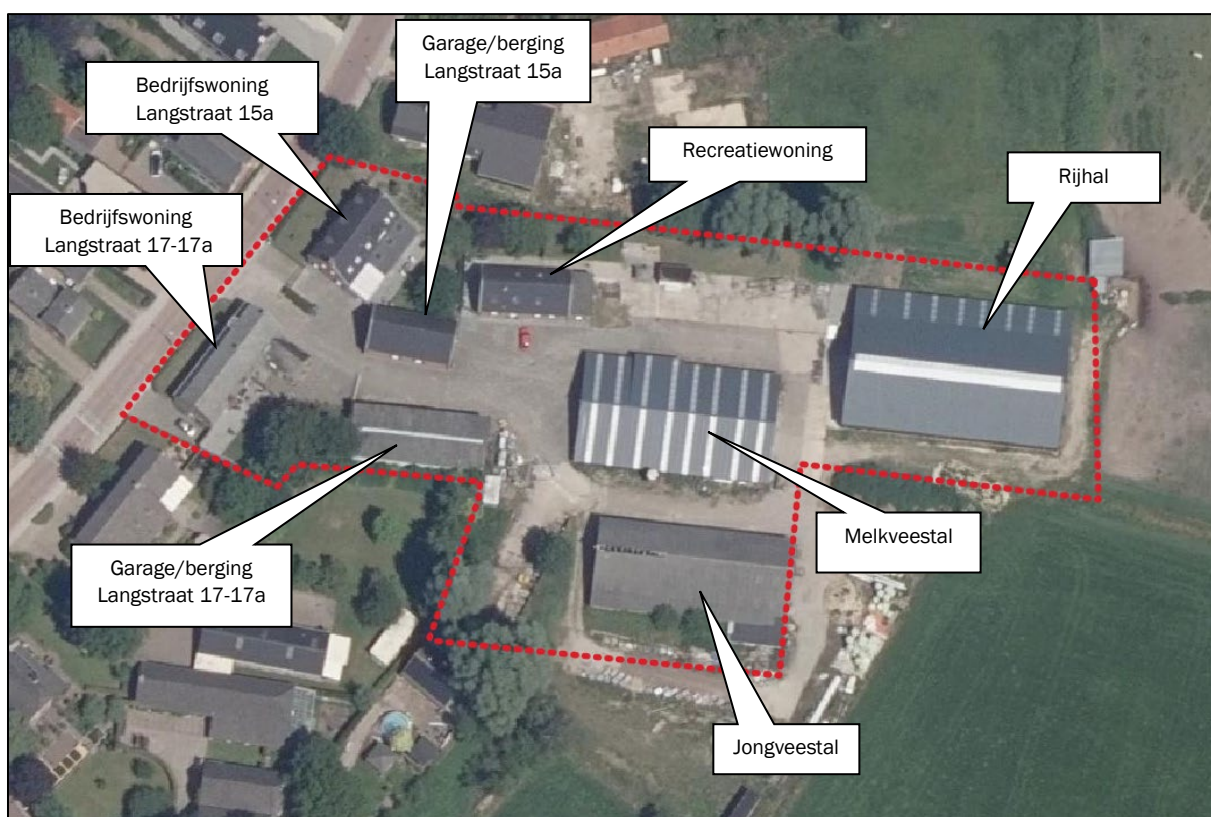
2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Langstraat 15a, 17 en 17a te Leende zijn een melkveebedrijf met een tweetal bedrijfswoningen en een zorgbedrijf gevestigd. Het huidige bouwblok betreft een agrarisch bouwvlak en heeft een oppervlakte van circa 9.737 m².

Binnen het plangebied is de volgende bebouwing aanwezig (zie volgende figuur):

- Bedrijfswoning Langstraat 15a (inclusief twee wooneenheden ten behoeve van Bijzonder Jeugdwerk);
- Garage/berging Langstraat 15a;
- Bedrijfswoning Langstraat 17-17a;
- Garage/berging Langstraat 17-17a;
- Recreatiewoning (circa 144 m²);
- Melkveestal (circa 612 m²);
- Jongveestal (circa 540 m²);
- Rijhal (circa 1.000 m²).

De volgende figuur geeft een overzicht van de vigerende situatie.



Figuur 4: Situatieschets vigerende situatie

2.2 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en haar zorgbedrijf uit te breiden. Daarnaast wil initiatiefnemer de bedrijfswoning aan de Langstraat 17-17a afsplitsen van het agrarisch bestemmingsvlak. Binnen de woning aan de Langstraat 17-17a wordt naast de woonfunctie een B&B gerealiseerd.

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen met behoud van alle aanwezige gebouwen. De gebouwen zijn in bouwkundig goede staat en zijn de afgelopen jaren geheel gerenoveerd. Een deel wordt ingezet ten behoeve van een maatschappelijke functie; een deel blijft in gebruik ten behoeve van (aan de maatschappelijk functie ondergeschikte) agrarische activiteiten.

Voor het uitvoeren van de maatschappelijke- en zorgactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- Per dag wordt aan maximaal 10 deelnemers met een zorgindicatie maatschappelijke activiteiten aangeboden.
- De zorgwooneenheden binnen het plangebied worden enkel bewoond door jongeren met een door een daar toe bevoegde instantie afgegeven indicatie dan wel als gevolg van een uithuisplaatsing op grond van een gerechtelijke uitspraak.
- De zorg wordt uitsluitend verleend door personen die door een daar toe bevoegde instantie zijn goedgekeurd.

Binnen de locatie Langstraat 15a vinden in de beoogde situatie diverse activiteiten plaats. Deze worden hiernavolgend beschreven. Per gebouw wordt aangegeven hoe deze gebruikt gaat worden:

- **Bedrijfswoning Langstraat 15a**
Initiatiefnemer is met haar gezin (zorggezin) woonachtig in deze bedrijfswoning. Een zorggezin of zorgbedrijf biedt gastvrije opvang en behandeling aan kinderen en jongeren (0-23 jaar) die tijdelijk ergens anders moeten wonen, bijvoorbeeld omdat het kind ernstig is vastgelopen in zijn ontwikkeling, of omdat de opvoeders tijdelijk ontlast moeten worden. Het verblijf in een zorggezin is altijd zo kort mogelijk. Het kan variëren van enkele weken tot enkele maanden. Op onderhavige locatie kunnen jongeren leer-werkervaring opdoen binnen het bedrijf aan de Langstraat 15a. Daarnaast zijn binnen de bedrijfswoning een tweetal wooneenheden aanwezig die worden gebruikt om jongeren een woonruimte te kunnen bieden in het zorgbedrijf/-gezin. Dit vindt plaats in samenwerking met de organisatie Bijzonder Jeugdwerk.
- **Woning ten behoeve van begeleid wonen**
Binnen het plangebied is een recreatiewoning aanwezig. Het voornemen is om deze woning, bestaande uit twee eenheden, te kunnen gebruiken ten behoeve van huisvesting van jongeren in het kader van onder andere Bijzonder Jeugdwerk. Het betreffen zelfstandige wooneenheden waar jongeren zullen gaan wonen die zich reeds verder in het traject/de behandeling bevinden. Ook worden deze twee eenheden gebruikt voor andere vormen van begeleid wonen. Huisvesting wordt geboden aan mensen met een hulpvraag.
- **Melkveeststal**
De voormalige melkveeststal is in zijn geheel gerenoveerd waarbij ook het asbest is gesaneerd. Deze stal wordt gebruikt ten behoeve van een werkplaats voor het bedrijf. Tevens worden in de beoogde situatie hier twee units gerealiseerd ten behoeve van het Bijzonder Jeugdwerk. De werkplaats wordt ingezet voor eigen opslag. Dit betreft onder andere het opslaan van oldtimers en machines die buiten het plangebied worden ingezet voor ondergeschikte agrarische doeleinden.

- **Jongveestal**

Binnen deze stal (open veldschuur) worden 8 paarden gehuisvest. Daarnaast is een deel van de schuur ingericht als machineberging. De paarden worden verzorgd door de jongeren die op de locatie verblijven in het kader van Bijzonder Jeugdwerk en vervullen daarmee onder andere een therapeutische functie.

Deze stal wordt binnen een periode van maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om te komen tot de beoogde bestemming, gesloopt. Na deze periode worden de activiteiten zoals de stalling van de paarden verplaatst naar de andere gebouwen aanwezig op de locatie.

In de regels van het bestemmingsplan wordt een regel opgenomen dat bestuursrechtelijk wordt geborgd dat deze stal wordt gesloopt. Op deze manier is sloop van overvloedige bebouwing (op termijn) verzekerd binnen vijf jaar.

- **Rijhal**

Drie jaar geleden is een nieuwe rijhal opgericht en in gebruik genomen. Deze rijhal wordt gebruikt voor het berijden en africhten van de paarden door de jongeren die op de locatie verblijven en vervult daarmee ook een therapeutische functie. Dit gebruik blijft gehandhaafd in de beoogde situatie.

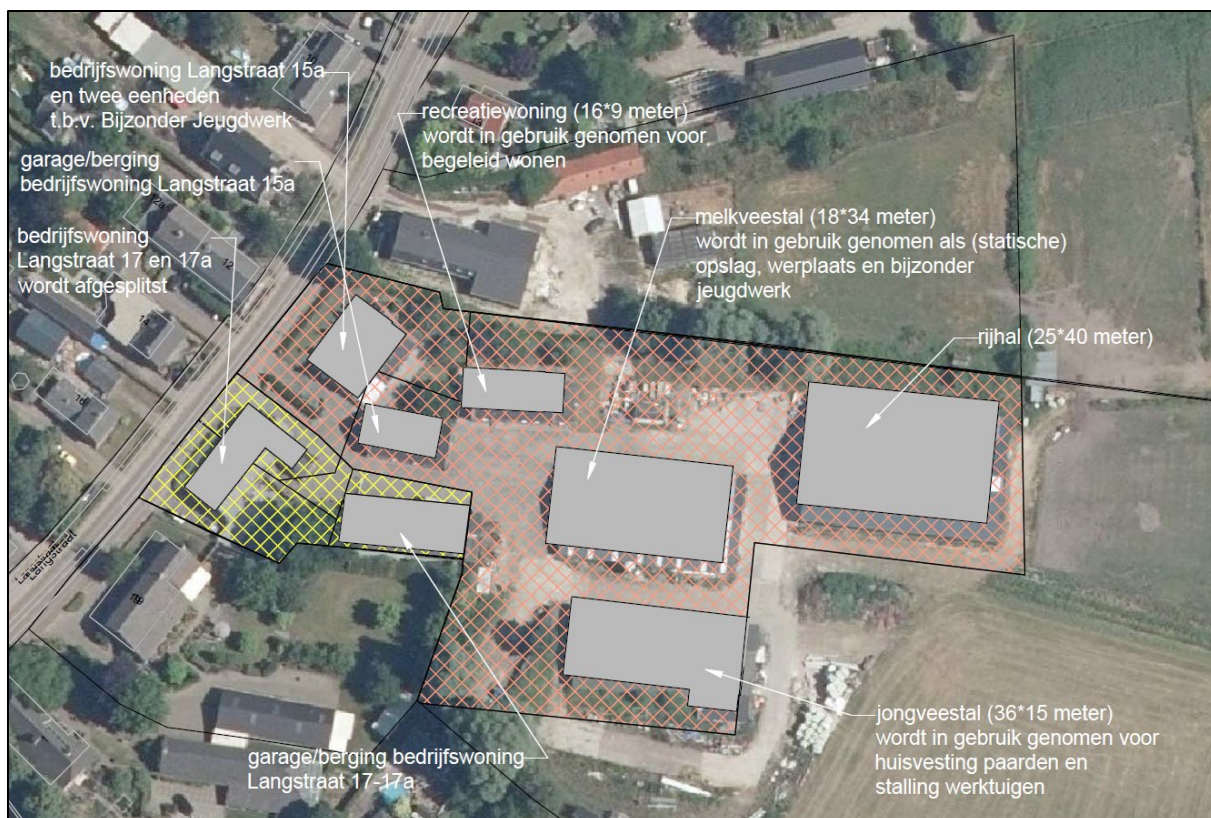
Verder heeft initiatiefnemer circa 3,5 hectare aan gronden rondom het bedrijf in gebruik. Deze gronden worden in de beoogde situatie ingericht als moestuin, bloempluktuin en gronden voor het beweiden van de paarden.

De schakel tussen alle activiteiten en bedrijfsonderdelen op de locatie vormt het Bijzonder Jeugdwerk. De activiteiten die worden verricht betreffen een vorm van dagbesteding voor de jongeren die verblijven binnen het zorggezin.

Door bovenbeschreven ontwikkeling kan initiatiefnemer inkomsten blijven genereren uit het bedrijf en kunnen zij dagbesteding bieden aan de jongeren van Bijzonder Jeugdwerk.

Om aanvullend een kwaliteits-duurzaamheidsslag worden een deel van de daken gebruikt om zonnepanelen te plaatsen om zo te voorzien in het eigen energieverbruik. Verder wordt de locatie landschappelijk ingepast door het aanbrengen van inheemse beplanting rondom het plangebied. Om de uitvoering en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch te borgen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels (artikel 7.2).

De volgende figuur geeft een situatieschets van de beoogde situatie.



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

2.3 Planologisch regime

Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van de gemeente Heeze-Leende van toepassing (vastgesteld op 5 maart 2018). De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak van 9.737 m². Binnen het bouwvlak zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie type 1' van toepassing. Met betrekking tot de bedrijfsgebouwen gelden tevens de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – groenblauwe mantel' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkeling kan niet mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsplan, aangezien in het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van de verschillende functies die worden uitgevoerd in de beoogde situatie binnen het plangebied. Daarnaast is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een van de twee bedrijfswoningen af te splitsen.

Het bestemmingsplan moet worden herzien ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen. Ten behoeve van de locatie Langstraat 15a dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. De bedrijfswoning en het bijbehorend bouwwerk op de locatie Langstraat 17-17a wordt afgesplitst van het agrarisch bouwvlak en krijgt de bestemming 'Wonen'.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De functiewijziging van veehouderij naar woning zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Onderhavige ontwikkeling ondersteunt een leefbare en veilige leefomgeving. Verder schept de SVIR geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Onderhavig plan ziet op het terugbrengen van het

ruimtebeslag. In de toekomst, binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om te komen tot de beoogde bestemming, wordt de jongveestal gesloopt.

Ook bij een substantiële functiewijziging dient aan de ladder te worden getoetst. Bij een ontwikkeling dient dan ook te worden beoordeeld of deze substantieel is. Onderhavig plan ziet op een functiewijziging. De wijziging van agrarisch naar gemengd en wonen wordt niet beschouwd als substantieel.

Deze ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

3.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar

mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

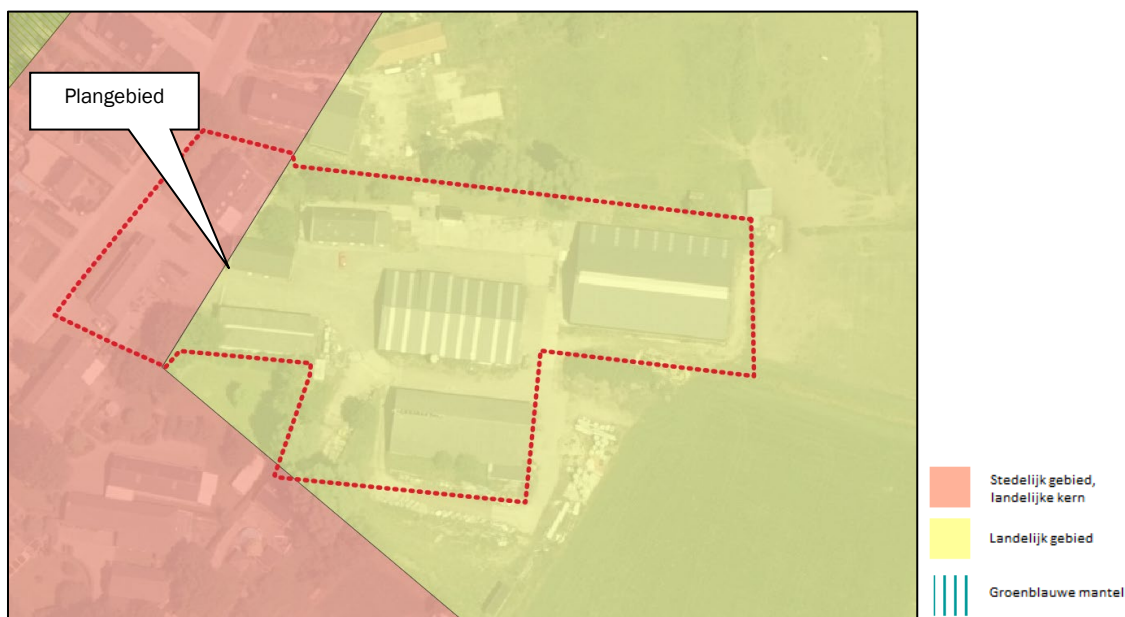
Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld, (geconsolideerd op 8 december 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gedeeltelijk gelegen binnen de zone 'stedelijk gebied' en deels binnen de zone 'landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Hierdoor zijn meerdere bepalingen tegelijk van toepassing binnen hetzelfde bouwperceel. In de IOV is geregeld dat in een dergelijk geval de meest beperkende bepaling geldt. In dit geval betreffen dit de regels die van toepassing zijn op het landelijk gebied. Derhalve wordt hieraan getoetst.

De volgende regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;

- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Binnen het bestaande agrarische bestemmingsvlak is sprake van een concentratie van bebouwing. De gebouwen zijn relatief dicht bij elkaar gelegen met daartussen de noodzakelijke erfverharding.

Er is hiermee reeds in de bestaande situatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In de beoogde situatie blijft deze situatie gehandhaafd.

Uiteindelijk heeft de ontwikkeling een afname van het bebouwd oppervlak tot gevolg. Binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan wordt de jongveestal gesloopt (dit wordt middels een voorwaardelijke bepaling in de regels vastgelegd).

Onderhavige ontwikkeling betreft sanering van een rundveehouderij waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Door de functiewijziging worden de mogelijkheden om een veehouderij te herstarten te niet gedaan.

Daarnaast wordt de locatie op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

De gemeente Heeze-Leende heeft geen specifiek beleid ontwikkeld voor de toepassing van de landschapsinvesteringsregeling. De gemeente Heeze-Leende opteert voor een maatwerk benadering op grond van getaxeerde waarden waarbij voor elke specifieke ontwikkeling een passende oplossing wordt gevonden die aansluit bij de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan. Niet iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied betreft een ontwikkeling waarvoor kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op de overgang van stedelijk naar het landelijk gebied. Gelet hierop is het niet ondenkbaar dat middels de bestemmingswijziging naar 'Wonen' en 'Gemengd' de locatie op termijn in het stedelijk gebied wordt opgenomen (de agrarische functie vervalt immers).

Op de locatie wordt de voormalige jongveestal (612 m²) op termijn, 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, gesloopt. Deze investering draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De locatie zal op een zorgvuldige manier landschappelijk worden ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten die van toepassing zijn op het omliggende landschap en de reeds aanwezige beplantingselementen en -soorten in de omgeving van de locatie. Hierbij zal tevens aandacht worden besteed aan de ligging van de locatie aan de dorpsrand door het creëren van een geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dat is bijgevoegd als bijlage en wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht. In de bijlage is tevens een berekening toegevoegd van de hoogte van de investering die wordt gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan die de aanleg, instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het Natuur Netwerk Brabant.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw passen minder bij het karakter van deze gebieden.

Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

De ontwikkeling ziet op de wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen'. Door de sanering van het melkveebedrijf is er sprake van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Dit heeft een positief effect op de natuur- en landschapswaarden van de groenblauwe mantel.

De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel door landschappelijke inpassing van de locatie middels het aanbrengen van beplanting. Het voornemen past binnen de doelen behorende bij groenblauwe mantel.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen

In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt een voormalige bedrijfswoning (Langstraat 17-17a) afgesplitst en gebruikt als burgerwoning en deels als Bed & Braekfast. Een van de agrarische gebouwen krijgt de functie als bijbehorend bouwwerk (garage/berging) bij de burgerwoning. Overtollige bebouwing zal op termijn worden gesloopt (5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Verder vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

De ontwikkeling voldoet aan de gestelde normen ten aanzien van wonen in landelijk gebied en de mogelijkheden voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In artikel 3.73 zijn regels opgenomen over de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied. Deze regels worden hiernavolgend beschreven.

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. 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.

Gezien de ligging van de locatie (gedeeltelijk binnen stedelijk gebied) en de aard van de ontwikkeling past het beoogde initiatief in de omgeving (zie paragraaf 3.3.1 'Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030).

Door de voormalige agrarische bedrijfslocatie op de hiervoor beschreven wijze invulling te geven wordt een herbestemming gegeven waarbinnen functies mogelijk worden gemaakt waar vanuit maatschappelijk oogpunt behoefte aan is. Het betreffen kleinschalige zorgactiviteiten waarbij op therapeutische wijze gebruik wordt gemaakt van de agrarische activiteiten die nog als nevenfunctie op de locatie aanwezig zijn.

De activiteiten die worden verricht hebben geen grote verkeersaantrekkende werking; de woon-zorgenheden wordt bewoond door jongeren die van niet-gemotoriseerde voertuigen afhankelijk zijn.

Gezien de menging aan functies past deze ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Leende.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
In onderhavige situatie vindt enkel afsplitsing plaats van de tweede bedrijfswoning.
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Zoals beschreven vindt er vooralsnog geen sloop van gebouwen plaats. Alle gebouwen worden hergebruikt, enerzijds ten behoeve van een woon-zorgfunctie, anderzijds ten behoeve van agrarische activiteiten die een rol vervullen als dagbestedingsactiviteiten voor de gehuisveste jongeren. In het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen dat binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de jongveestal dient te worden gesloopt. Op deze manier wordt geborgd dat op termijn overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.*Van deze activiteiten is in de beoogde situatie geen sprake.*

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
De verkeersaantrekkende werking wordt in de beoogde situatie niet groter dan in de vigerende situatie.
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Opslag en stalling van materiaal en materieel vindt plaats binnen de bestaande bebouwing
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Binnen de beoogde oppervlakte in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

- c. een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De activiteiten zijn kleinschalig van aard; het betreft de huisvesting van enkele jongeren binnen de locatie. De activiteiten die worden ondernomen (dagbesteding) betreffen maatwerk.

Het bouwperceel met de zorgvoorziening krijgt een maximale omvang van 1 hectare.

Verder is de locatie gelegen binnen de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Deze zijn gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft, zijn deze regels niet van toepassing.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

Door de raad van de gemeente Heeze-Leende is op 15 april 2013 de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 vastgesteld. Deze structuurvisie is tot stand gekomen door het relevante bestaande beleid van het Rijk, provincie en de gemeente met daarbij de vastgestelde keuzes die de gemeenteraad in het verleden heeft gemaakt samen te voegen. Hierdoor is één visiedocument ontstaan waarin duidelijk zichtbaar is waar de gemeente de komende jaren naartoe wil. Heeze-Leende wil in 2030 nog steeds een groene gemeente zijn, waar het aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren. Hierbij richt de gemeente zich met name op kenniswerk, recreatie en toerisme en cultuur.

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie vormt de visiekaart. Zoneringen op de visiekaart geven globaal gebieden aan waarbinnen bepaalde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het doel hiervan is om keuzes te maken, zodat clustering ontstaat.

De volgende figuur toont een uitsnede van de structuurvisiekaart en de ligging van het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede kaart Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

De locatie is conform de visiekaart behorende bij de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 gelegen binnen de 'bebouwde kom/dorpsgebied' van Leende. Binnen deze zone is ruimte voor allerlei verschillende voorzieningen, waaronder ook maatschappelijke voorzieningen zoals woon-zorginitiatieven. Kleinschalige

initiatieven kunnen in dezen een belangrijke rol vervullen, gelet op de decentralisatie van de zorg (waaronder de jeugdzorg) die vereist dat ook op lokaal niveau gezocht moet worden naar mogelijkheden van individuele en groepsbegeleiding.

Het initiatief past dan ook binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Op nationaal niveau is bescherming van natuurgebieden geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het plangebied ligt tussen de natura2000-gebieden Leenderbos, Groote Heide & Plateau (op circa 1,6 km afstand) en de Strabrechtse heide & Beuven (op circa 4,1 km afstand). De volgende figuur toont de ligging van de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden.



Figuur 9: Ligging Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aeries:

- Realisatiefase: berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de sloop van de jongveestal. De jongveestal wordt binnen een periode van maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om te komen tot de beoogde bestemming gesloopt;

- Gebruiksfasen: verschilberekening waarin de stikstofdepositie als gevolg van de emissie van ammoniak en stikstofoxiden vanuit het plangebied in de vigerende situatie wordt afgezet tegen de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik in de beoogde situatie.

In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

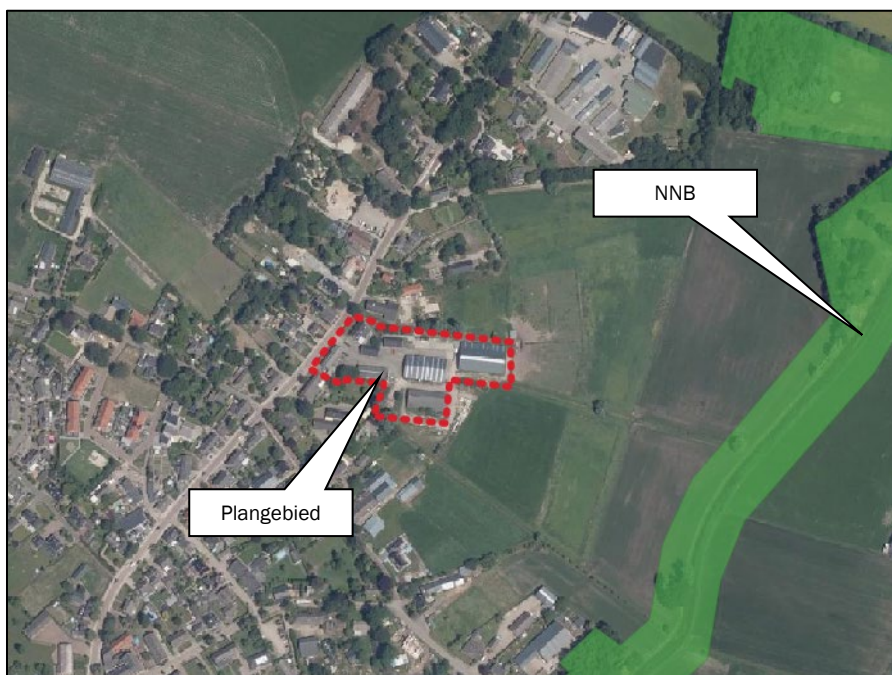
Het resultaat van de berekening voor de realisatiefase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de realisatiefase.

De resultaten van de verschilberekening in de gebruiksfase laat zien dat er in de beoogde situatie geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar; de berekening levert geen verschillen op boven 0,00 mol/ha/jr. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de gebruiksfase.

Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant (NBB), onderdeel van Natuur Netwerk Nederland, is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant is gelegen op een afstand van circa 200 meter ten oosten van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 10: Natuur Netwerk Brabant

Dit betreft de Groote Aa, die is aangewezen als ecologische verbindingzone. Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven: vogels, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten.

Toets plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Nederland op voldoende ruime afstand van het plangebied;
- De omliggende landerijen zijn reeds sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door het intensieve gebruik van het land is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

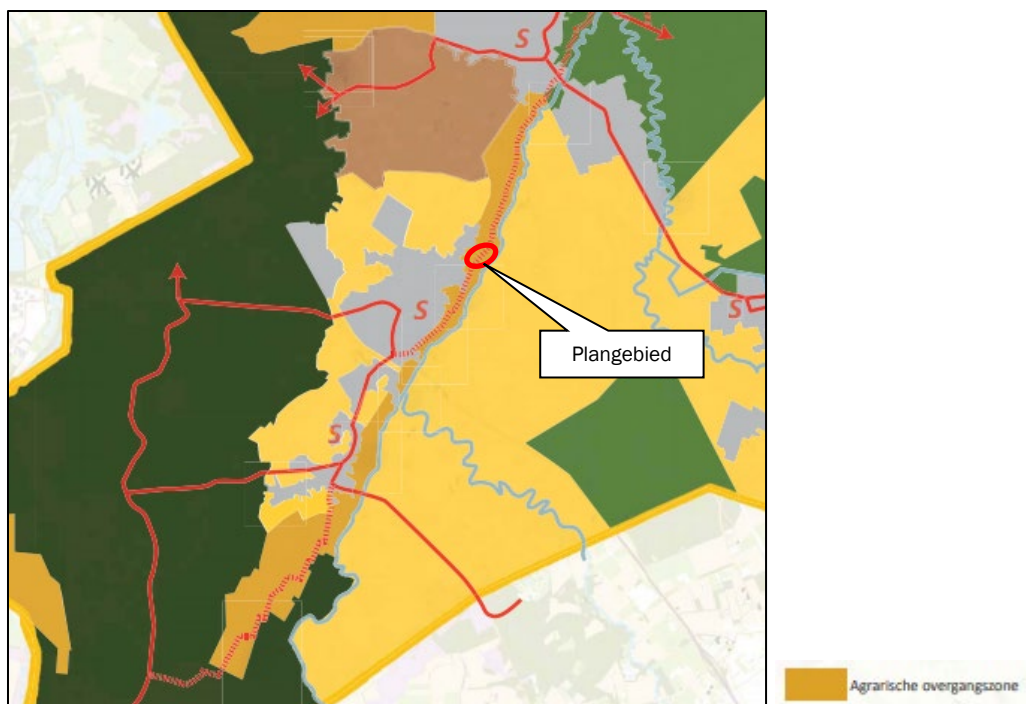
4.2 Landschappelijke waarden

In 2012 is voor de gemeente Heeze-Leende het landschapsontwikkelingsplan 'Sgôn Heeze-Leende' opgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan vormt een gemeentelijk beleidsdocument dat onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke structuurvisie, daarnaast dient het plan als toetsingskader voor landschappelijke ontwikkelingen.

Het landschap van Heeze-Leende wordt beschreven vanuit de landschapstyperingen open landschap, halfopen landschap en gesloten landschap.

Vanwege de diverse samenstelling van het landschap van Heeze-Leende is er voor een gebiedsgerichte aanpak gekozen. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het diverse landschap de aandacht krijgt die het verdient. Binnen Heeze-Leende zijn op basis van inrichting, belevingswaarde, uitstraling en gebruik zes verschillende deelgebieden onderscheiden (natuurlijk landschap, natuurlijke overgangszone, agrarisch landschap, kleinschalig agrarisch landschap, agrarische overgangszone en bebouwd gebied).

Volgens de deelgebiedenkaart is het plangebied gelegen in deelgebied 'Agrarische overgangszone' (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede visiekaart

De 'agrarische overgangszone' bestaat uit een diverse samenstelling van grootschalige en kleinschalige landbouwgebieden die afwisselend intensief of extensief gebruikt worden. De ligging van de 'agrarische overgangszone' is bepaald op basis van hun ligging ten opzichte van natuurgebieden en hun huidige en toekomstige functie en inrichting. Deze gebieden spelen namelijk een belangrijke rol bij natuurontwikkeling en -realisatie.

Kenmerken voor de 'agrarische overgangszone' is het agrarisch grondgebruik in combinatie met bosschages en andere kleine landschapselementen. Deze verschillende landschapselementen vormen coulissen en geven bezoekers het gevoel dat zij zich in verschillende kamers bevinden, die veelal kleinschalig en afwisselend open en gesloten zijn. Door het vergroten van de hoeveelheid landschapselementen zal de kleinschaligheid van het gebied versterkt worden. Deze kleinschaligheid heeft een positieve werking voor de diversiteit van flora en fauna en versterkt de ecologische waarde van het gebied. De realisatie van landschapselementen is alleen mogelijk in samenspraak met de agrariërs. Het zijn immers de landbouwgronden die aangepast worden. Voor het toepassen van landschapselementen zijn er verschillende mogelijkheden. Onder andere houtwallen, bosschages, poelen, solitaire bomen en een faunarand in het grasland behoren tot de mogelijkheden.

De Groote Aa is in deze visie aangewezen als een natuurlijke verbindingszone tussen de natuurgebieden. Een toename van de landschapselementen aan deze beek zal de verbindende werking van deze beek verder versterken.

Een groot deel van de 'agrarische overgangszone' is in gebruik als agrarische grond. Deze deels door natuur omsloten gronden worden op een andere manier ervaren dan de agrarische grond in de rest van Heeze-Leende. Dit komt doordat deze gronden in de buurt liggen van de grote natuurgebieden en er veelvuldig houtwallen en bomen op de perceelgrenzen staan. In de 'agrarische overgangszone' wordt er gestreefd naar een extensieve vorm van agrarisch grondgebruik. Hier is ruimte voor weide en hooilandgebieden. Er zijn bovendien mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer in deze gebieden.

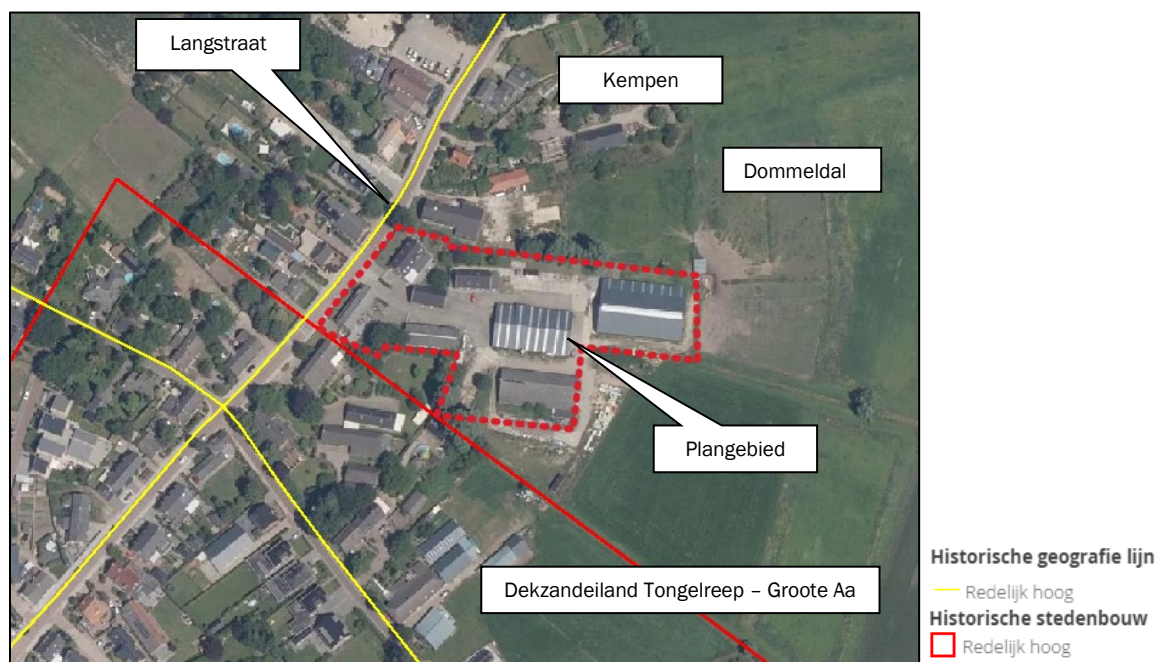
Naast het extensief agrarisch grondgebruik is biologisch agrarisch grondgebruik ook een vorm van landbouw die gestimuleerd wordt in deze gebieden. Biologisch grondgebruik heeft vanwege meerdere redenen een positieve invloed op het landschap. Percelen worden natuurvriendelijker en kleinschaliger

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de van cultuurhistorisch belang zijnde regio 'Kempen' (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. In de Kempen liggen tal van landgoederen.

De ontwikkelingsstrategie binnen de Kempen is gericht op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren binnen de regio; de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten en het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van de archeologische landschappen.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorische landschap 'Dommeldal'. Dit betreft een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen.

Verder ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het archeologisch landschap 'Dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa'. Het omvat het dal van de Kleine Dommel en Groote Aa van Nuenen tot voorbij Leende en het relatief hooggelegen dekzandlandschap ten westen hiervan. Dit landschap is één van de archeologische rijkere landschappen.

De Langstraat is een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde.

De cultuurhistorische waarden worden door de ontwikkeling niet aangetast of doorkruist. Met de aanleg van erfbeplanting worden de landschapskenmerken van de Kempen juist ook versterkt. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Op het plangebied rust volgens het vigerend bestemmingsplan geen archeologische (verwachtings)waarde. Daarnaast wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Indien tijdens het slopen van de jongveestal toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

4.4 Ontsluiting, verkeer en parkeren

4.4.1 Ontsluiting en verkeer

Het plangebied wordt in de huidige situatie door middel van twee inritten ontsloten op de Langstraat aan de westzijde van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 14: Ligging inritten

De noordelijke inrit geeft toegang tot de bedrijfswoning aan de Langstraat 15a en de achterliggende bedrijfsgebouwen. De zuidelijke inrit geeft toegang tot de bedrijfswoning Langstraat 17-17a.

In de beoogde situatie is ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. De uitbreiding van de zorgactiviteiten heeft geen verkeersaantrekkende werking; de woonzorgeenheden worden bewoond door jongeren die van niet gemotoriseerde voertuigen afhankelijk zijn. Met afsplitsen van een van de bedrijfswoningen wijzigt ook niets aan het aantal verkeersbewegingen.

Bij de bepaling van het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een norm voor verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per dag. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de twee bedrijfswoningen betreft 17.

Het beoogde gebruik van de locatie Langstraat 15a betreft een combinatie van zorgwoningen, begeleid wonen, een werkplaats en voorzieningen voor therapeutisch werk met dieren. Gezien de aard van de functies en de kleinschaligheid van de activiteiten, is het aantal verkeersbewegingen per dag relatief beperkt.

De volgende activiteiten vinden plaats op het plangebied:

1. Zorggezin: Het zorggezin biedt tijdelijke opvang en behandeling aan kinderen en jongeren (0-23 jaar), die tijdelijk elders moeten verblijven. Het verblijf is van korte duur en kan variëren van enkele weken tot enkele maanden. Dit resulteert in een beperkt aantal verkeersbewegingen, vooral voor het brengen en ophalen van jongeren.
2. Begeleid Wonen: De woning voor begeleid wonen biedt huisvesting aan jongeren die zich verder in hun traject bevinden en die zelfstandiger wonen. Ook hier zullen verkeersbewegingen voornamelijk voortkomen uit het brengen en ophalen van jongeren en/of begeleiders.
3. Werkplaats en Jongveestal: De voormalige melkveestal wordt gebruikt voor een werkplaats, die ook ten behoeve van het zorgbedrijf wordt ingezet. Daarnaast is de werkplaats toegestaan voor opslag van oldtimers en stalling van machines die voor ondergeschikte agrarische doeleinden buiten het plangebied worden gebruikt. De verkeersintensiteit blijft relatief beperkt.
4. Therapeutisch werk met paarden (Rijhal en Jongveestal): De jongeren op de locatie voeren therapeutische werkzaamheden uit met de paarden. Dit betekent dat er beperkte extra verkeersbewegingen zijn, vooral voor transport van de paarden of de aanwezigheid van externe begeleiders.

Gezien de kleinschaligheid van de activiteiten en het beperkte aantal bewoners (maximaal 8 bewoners per zorgwooneenheid) is de verwachte verkeersintensiteit beperkt. De verwachte verkeersbewegingen per dag zullen naar schatting 20 tot 30 bewegingen bedragen. De verkeersbewegingen zullen voornamelijk bestaan uit:

- het brengen en ophalen van jongeren;
- het bezoek van zorgprofessionals.

Voor de afwikkeling van deze verkeersbewegingen is de bestaande infrastructuur voldoende, met voldoende ruimte voor parkeren en het passeren van voertuigen op het terrein. Er wordt geen negatieve impact verwacht op de omliggende verkeersstructuur. Er is voldoende ruimte voor het keren van voertuigen en het in- en uitrijden van het terrein.

Daarnaast wordt er binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voorzien in de sloop van de jongveestal, waardoor de verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaan in de toekomst verminderen.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. In de gemeentelijke 'Parkeervisie Heeze-Leende' (2019) zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende functies.

Voor de beide woningen geldt de parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in het overig gebied: 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat per woning 3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd/aanwezig dienen te zijn. Binnen de woonbestemmingen is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Ten behoeve van de bed and breakfast (2 kamers) wordt een tweetal parkeerplaatsen binnen de woonbestemming gerealiseerd.

Ten behoeve van de zorgactiviteiten en de nog aanwezige agrarische nevenactiviteiten verwacht initiatiefnemer geen of weinig bezoekers. Het betreft vooral de bewoners van de woonzorgheden, jongeren die zich vooral te voet voortbewegen of gebruik maken van niet-gemotoriseerde voertuigen. Binnen het plangebied is wel voldoende verharding aanwezig voor extra parkeergelegenheid.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Onderhavig plan ziet op wijziging van de bestemming van het bouwvlak van 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar 'Gemengd/Maatschappelijk onder voorwaarden' en 'Wonen'.

De genoemde activiteiten komen niet voor als activiteit in het Besluit milieueffectrapportage en vormen dan ook geen m.e.r.-beoordeling plichtige of m.e.r.-plichtige activiteit. Een m.e.r.-beoordeling kan achterwege blijven voor dit plan.

5.2 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. In bepaalde gevallen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Onderhavig plan betreft een planologische aanpassing. Op dit moment vinden fysiek geen wijzigingen plaats aan de bebouwing. Binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om te komen tot de beoogde bestemming, wordt de jongveeststal gesloopt. De overige bestaande gebouwen worden gebruikt ten behoeve van de maatschappelijke functie, agrarische nevenactiviteiten en werkplaats voor het bedrijf. Voorheen werden de bedrijfsgebouwen al intensief gebruikt ten behoeve van het melkveebedrijf en het zorgbedrijf. Het is zeer onwaarschijnlijk dat zich op deze locatie in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben voorgedaan. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de maatschappelijke functie en woonbestemming. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen een hydrologisch waardevol gebied. Ten oosten van de locatie ligt op circa 170 meter een gebied met de aanduiding reservering waterberging (de Groote Aa) en op circa 390 meter een gebied met de aanduiding regionale waterberging (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede kaart 'Grondwaterbescherming, waterveiligheid en berging' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.4 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

5.4.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ten behoeve van het afsplitsen van de bedrijfswoning Langstraat 17-17a van het bouwvlak en de bestemming te wijzigen in 'Wonen' is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Daarnaast wordt de bestaande recreatiewoning omgezet naar een woning ten behoeve van begeleid wonen (met maximaal twee wooneenheden). Dit betekent dat een geluidsgevoelig object wordt toegevoegd. Echter, deze woning is gelegen ten oosten van de bestaande langgevelboerderij, die aan de weg is gelegen.

Daarmee heeft deze boerderij een geluidafschermende werking voor de woning voor begeleid wonen waardoor kan worden aangenomen dat binnen in deze woning een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen belemmering.

5.4.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai worden de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. In paragraaf 5.7 wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ter plaatse van het plangebied 15,47 µg/m³¹. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijnstofnormen.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2021) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 20, waarvan 0,1 procent zwaar vrachtverkeer. De volgende figuur toont het resultaat.

¹ RIVM, Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: Resultaat berekening bijdrage aan luchtkwaliteit (NIBM-tool)

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, 2007) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

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

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

5.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Langstraat 6 (vleeskuikenhouderij): afstand circa 105 meter;
- Halfeindschestraat 4a (melkrundveehouderij): afstand circa 200 meter;
- Hulsbroeken 3 (vleesvarkenshouderij): afstand circa 350 meter;
- Oostrikkerdijk 24 (paardenhouderij): afstand circa 510 meter;

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 17: Ligging meest nabijgelegen veehouderijbedrijven

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Het plangebied betreft een voormalig melkveebedrijf met twee bedrijfswoningen. De initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en haar zorgbedrijf uit te breiden. Daarnaast wil initiatiefnemer een van de bedrijfswoningen afsplitsen van het bouwvlak. Door het uitbreiden van de maatschappelijke functie (wooneenheden voor opvang van jongeren) worden op de locatie Langstraat 15a nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. Door het afsplitsen van de bedrijfswoning aan de Langstraat 17-17a van het bouwvlak en de bestemming wijzigingen in 'Wonen' wordt ook een nieuw geurgevoelig object toegevoegd.

Ingevolge artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een voormalige veehouderij (beëindigd na 19 maart 2000) ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen en 100 meter als het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Het plangebied betreft zowel voor de locatie Langstraat 15a als Langstraat 17-17a een voormalige agrarische bedrijfswoning; hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur.

Ten behoeve van de Wgv is het begrip bebouwde kom anders gedefinieerd dan binnen het

bestemmingsplan. Binnen een bebouwde kom is op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Onderhavige plangebied valt hierdoor ten behoeve van geur binnen de bebouwde kom. Er geldt een minimumafstand van 100 meter.

De afstand van deze woning tot de dichtstbijzijnde veehouderij (Langstraat 6) bedraagt circa 105 meter. Er wordt voldaan aan de minimale afstand.

Bovendien liggen er andere (burger)woningen (geurgevoelige objecten) dicht bij de omliggende veehouderijen. De nieuwe geurgevoelige objecten vormen hierdoor niet de bepalende belemmerende factor voor eventuele toekomstige ontwikkelingen van de betreffende veehouderijen.

5.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven. De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage.

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'bebouwde kom, concentratiegebied.' Het percentage geurhinder in de bebouwde kom mag niet hoger zijn dan 12%. De toetswaarde die wordt gehanteerd voor deze zone waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau, is 10 ouE/m³. Aan deze streefwaarde wordt getoetst.

In de berekening van de achtergrondbelasting is uitgegaan van het 'worst case'-scenario, waarbij de hoekpunten van het perceel zijn opgenomen als rand van het geurgevoelig object.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de receptorpunten van het plangebied.

Tabel 1: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	10	4,6
Hoekpunt 2	10	4,9
Hoekpunt 3	10	5,7
Hoekpunt 4	10	4,8

De maximale achtergrondbelasting bedraagt 5,7 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hinder gevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied zien.



Figuur 18: Ligging bedrijfsactiviteiten en plangebied binnen en in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 2: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Langstraat 8 (horeca)					
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	52
Langstraat 20 (detailhandel/montage van producten van metaal, machines en apparaten)					
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	23
Langstraat 3 (winkelcentrum voor wonen, tuin en vrije tijd)					
Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	166
Voordenweg 1 (antiekwinkel)					
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	10	20
Voordenweg 19 (agrarisch)					
Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	30

Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Omgekeerd dient het plangebied zelf te worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij de beoogde situatie. Initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en haar zorgbedrijf op de locatie Langstraat 15a uit te breiden. De nog op het bedrijf aanwezige agrarische activiteiten zijn kleinschalig van

aard en worden gebruikt ten behoeve van de maatschappelijke functie. Daarnaast wil initiatiefnemer de bedrijfswoning op de locatie Langstraat 17-17a afsplitsen van het bouwvlak.

Tabel 3: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' plangebied (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
Langstraat 15a (zorgbedrijf ten behoeve van jongerenopvang)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kinder(jongeren)opvang	0	0	30	0
Langstraat 17-17a (bed and breakfast)				
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10

Het zorgbedrijf biedt opvang en dagbesteding aan jongeren van 0-23 jaar. De maximale richtafstand voor deze activiteiten bedraagt 30 meter. Aan beide zijden van het plangebied grenzen burgerwoningen en aan de overkant van de Langstraat ook. Voor deze woningen wordt niet voldaan aan de richtafstand. Voor de bed and breakfast geldt een richtafstand van 10 meter. Ook hier wordt niet aan de richtafstand voldaan (de woonbestemming grenst direct aan de woonbestemming ten zuiden ervan).

De omgeving van de projectlocatie kan als gemengd gebied worden beschouwd, een gebied met een sterke functiemenging van veel verschillende, dicht op elkaar voorkomende functies. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, van 30 naar 10 meter.

Voor het aspect geluid wordt nu aan de (verlaagde) richtafstand voldaan.

Voor de bed and breakfast geldt na verlaging van de richtafstand ook dat voldaan wordt.

Door beoogde ontwikkeling vindt tevens een significante verbetering van het woon- en leefklimaat van de woningen in de directe omgeving plaats. Door beëindiging van het melkveebedrijf wordt de emissie van geur, geluid en stof significant teruggebracht.

Aard en schaal van de bedrijfsactiviteiten

De beoogde functies op het plangebied zijn kleinschalig van aard en passen binnen de grenzen van de bestaande bebouwing. Het gaat om zorgwonen voor jongeren, begeleid wonen, en werkplaatsactiviteiten, waaronder het onderhouden van machines en het opslaan van oldtimers en landbouwmachines. De activiteiten zijn specifiek gericht op de zorgsector en ondergeschikte agrarische doeleinden, waarbij het gebruik van de werkplaats en de opslagruimte geen sprake is van intensieve industriële activiteiten. De activiteiten zullen geen significante overlast veroorzaken in termen van luchtverontreiniging, geluid of andere vormen van milieu-impact die typisch geassocieerd worden met grotere industriële of commerciële ondernemingen. Het gebruik van de werkplaats voor het opslaan van oldtimers en machines voor agrarische doeleinden is beperkt in omvang en heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving.

Milieubelasting

De geplande activiteiten genereren weinig milieubelasting. De werkplaats wordt primair ingezet voor het onderhoud van machines en apparatuur die in beperkte mate buiten het plangebied worden ingezet voor agrarische doeleinden. Er is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen, grootschalige productieprocessen of activiteiten die de omwonenden kunnen storen.

De geluidsoverlast van de werkzaamheden in de werkplaats en het gebruik van de rijhal voor het therapeutisch werken met paarden is minimaal, omdat het gaat om kleinschalige activiteiten die geen intensieve mechanische processen omvatten. Daarnaast is de rijhal geluidswerend ontworpen en worden de activiteiten voornamelijk uitgevoerd binnen de bestaande bebouwing, wat de geluidsproductie verder beperkt.

Geluid en luchtkwaliteit

De voorgenomen functies veroorzaken geen significante toename van geluidsoverlast of negatieve effecten op de luchtkwaliteit. De paarden worden verzorgd door de jongeren die op het terrein verblijven, en het

geluidsniveau van deze activiteiten is relatief laag. De werkzaamheden in de rijhal en werkplaats zijn eveneens van beperkte intensiteit. Het gebruik van de werkplaats voor de opslag van oldtimers en machines leidt tot geen geluidshinder die verder reikt dan het terrein zelf.

De locatie is bovendien ver genoeg verwijderd van andere gevoelige bestemmingen, zodat het geluid van de activiteiten geen negatieve invloed heeft op het woon- en werkklimaat in de omliggende gebieden. De werkzaamheden en activiteiten in de werkplaats en de opslag van machines en oldtimers zijn zodanig van aard dat er geen aantasting van de luchtkwaliteit plaatsvindt, aangezien er geen verbranding of andere vervuulende processen plaatsvinden.

Aanvaardbaarheid van de milieuzonering

Op basis van de aard van de voorgestelde activiteiten en de milieueffecten die deze met zich meebrengen, wordt geconcludeerd dat het plan geen significante negatieve invloed heeft op de omliggende percelen in termen van geluid, luchtkwaliteit, of andere milieubelasting. De activiteiten passen binnen de kleinschalige, landelijk georiënteerde bestemming van het plangebied en de omliggende gebieden. Er wordt voldaan aan de vereisten van een aanvaardbaar milieu- en woonklimaat voor de omliggende percelen.

De herbestemming van de voormalige melkveestal voor zorgwonen, werkplaatsfuncties en opslagruimten is dan ook ruimtelijk en milieukundig aanvaardbaar, zonder dat er sprake is van belemmeringen of conflicten met de omliggende functies. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de voorgenomen functies, met inachtneming van de geldende milieuzonering en rekening houdend met de belangen van de omwonenden.

Vanuit deze optiek vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10^{-6} (kans van 1 op de één miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd. Op grond van het Bevi en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het GR in het invloedsgebied van de buisleiding of de risicovolle inrichting worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu. Om dit te voorkomen moet het vervoer van gevaarlijke stoffen aan eisen voldoen.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Hierin zijn de veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water wettelijk verankerd. De afspraken die zijn gemaakt in het besluit zijn vastgelegd in wetgeving over het Basisnet en wordt ook wel 'Wet Basisnet' genoemd. De 'Wet Basisnet' is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur zoals hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Conform de Bevt hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

In het kader van het Basisnet zijn de externe veiligheidsrisico's bij vervoer van gevaarlijke stoffen geïnventariseerd voor diverse wegen. In de regeling Basisnet is aangegeven voor welke wegen welk risico bestaat.

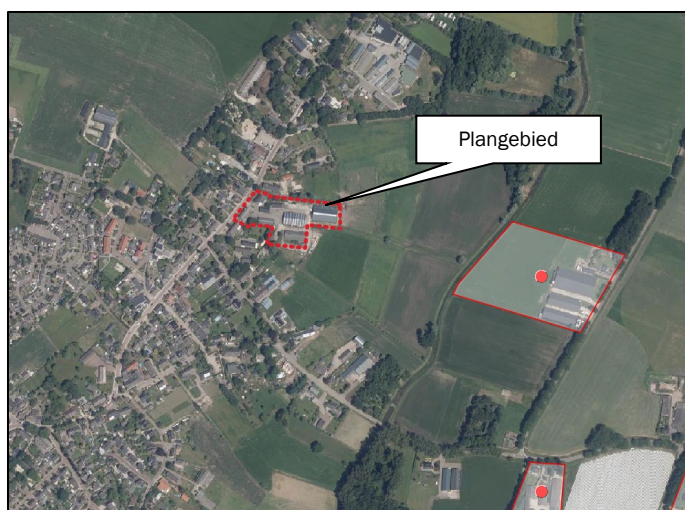
Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in werking getreden op 1 januari 2011, regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Toetsing plangebied

Op basis van de Risicokaart is bekeken welke risicobronnen en risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart

Op een tweetal veehouderijbedrijven in de directe omgeving van het plangebied ligt een propaantank. Het meest nabijgelegen bedrijf met een propaantank betreft het bedrijf aan de Hulsbroeken 3. Dit bedrijf ligt op een afstand van 350 meter van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied ruimschoots buiten de risicocontour van deze risicobron. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Direct ten oosten van het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Voor de riooltransportleiding geldt een beschermingszone van 3,5 m aan weerszijden ervan, gemeten vanuit het hart van de leiding. Binnen deze beschermingszone is het niet toegestaan diepwortelende beplantingen of bebouwing aan te brengen.

Binnen de beschermingszone zijn geen gebouwen aanwezig en worden geen diepwortelende beplantingen aangebracht



Figuur 20: Uitsnede kaart leidingbeheer Waterschap De Dommel

5.10 Volksgezondheid

Uitgangspunt is de risico's voor de volksgezondheid bij elke ontwikkeling zo klein mogelijk te houden. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Het is vooral gericht op de risico's vanuit de pluimvee- en varkenshouderij en geitenhouderij.

De initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en haar zorgbedrijf uit te breiden. Daarnaast wil initiatiefnemer de bedrijfswoning aan de Langstraat 17-17a afsplitsen van het bouwvlak met de bestemming 'Wonen'.

Door de beoogde ontwikkeling – het saneren van het melkveebedrijf – komen eventuele risico's voor de volksgezondheid vanuit het bedrijf te vervallen. De maatschappelijke tak brengt geen gezondheidsrisico's met zich mee. De situatie vanuit de omgeving verandert niet ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de risico's ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen.

Geitenhouderijen

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen.

In deel 3 van het onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. Een verhoogde kans op longontsteking voor omwonenden komt voor in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen. In dit onderzoek is gekeken naar verschillende afstanden tussen woningen en geitenhouderijen (500, 100, 1500 en 2000 meter). Bij een kleinere afstand neemt het risico op longontsteking toe. Daarnaast neemt het risico op longontsteking toe als er meer geitenhouderijen in de omgeving van de woning zijn.

Op een afstand van circa 2,8 kilometer van het plangebied ligt een geitenhouderij (Somerenseweg 39a). Het bedrijf ligt op een afstand van meer dan 2 kilometer van het plangebied. Gelet hierop zijn de gezondheidsrisico's afkomstig van omliggende geitenhouderijen aanvaardbaar en vormen zij geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

Endotoxinen

Op basis van het 'endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving met uitzondering van het aspect geur ten behoeve van het vleeskuikenbedrijf aan de Langstraat 6. Het aspect geur is echter al onderbouwd in paragraaf 5.6. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 Heeze-Leende. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Beleid Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water

Per 1 januari 2016 geldt het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering

Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal

De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker

Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste

oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst

Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Een van de belangrijke punten in het waterbeheerplan is het creëren van een klimaatbestendige en water robuuste omgeving. Dit kan worden bereikt door op een goede manier om te gaan met water onder andere door het bergen van hemelwater en het vasthouden van water in droge perioden.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap de Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die bepalingen bevat met betrekking tot activiteiten die gevolgen hebben voor waterhuishouding en waterbeheer. Op grond van Keur is het zonder ontheffing van het waterschap is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m².

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

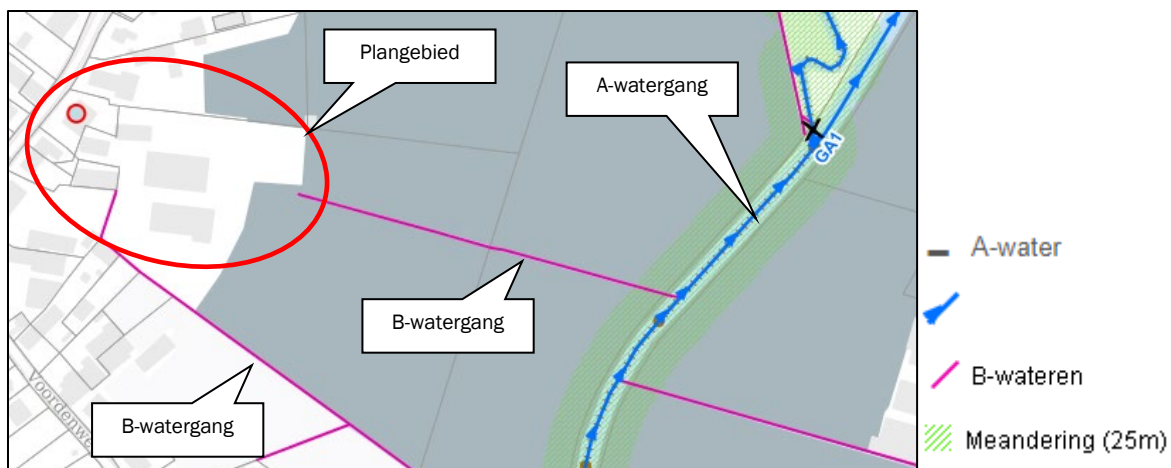
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine 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 een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 Heeze-Leende

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met hemelwater vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016- 2021 Heeze-Leende (VGRP). 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.

6.3 Oppervlaktewater

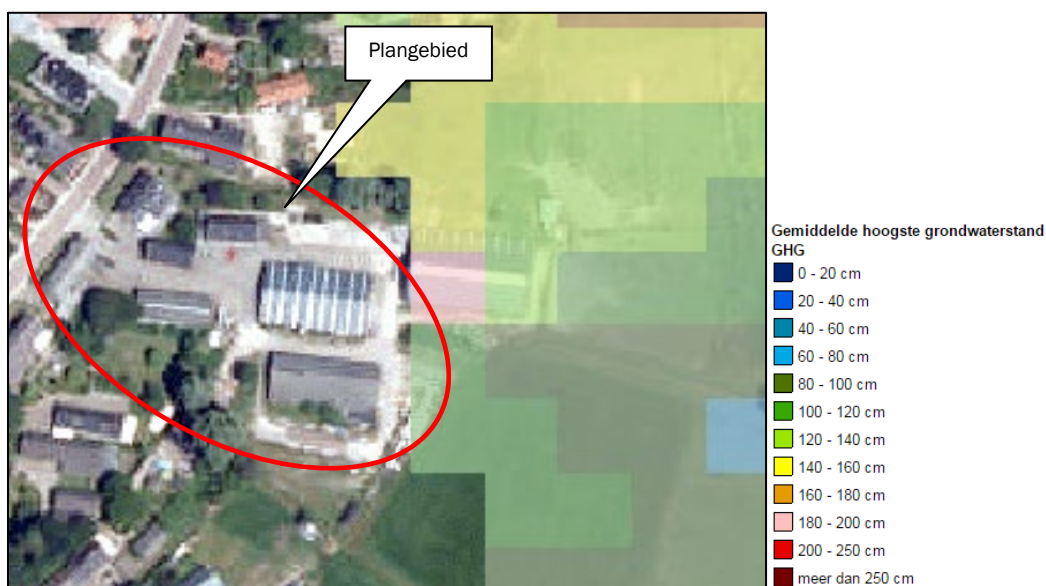
De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap De Dommel. Op een afstand van circa 220 meter ten oosten van het plangebied ligt de A-watgang de Groote Aa. Grenzend aan het plangebied is een B-watgang gelegen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergangen.



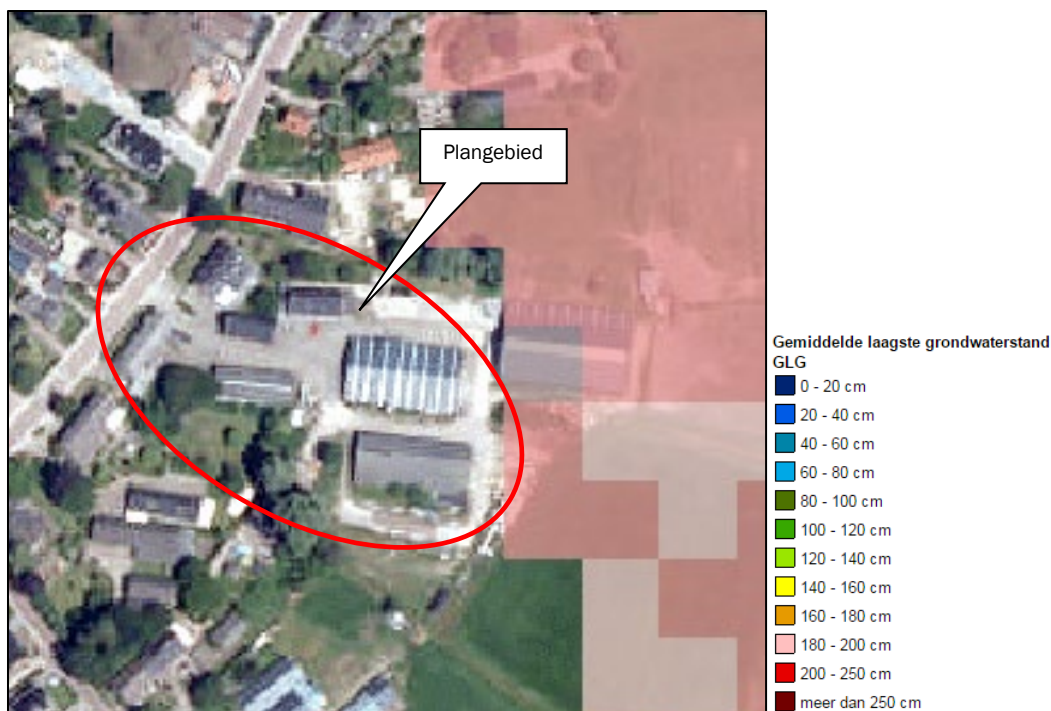
Figuur 21: Ligging leggerwatergangen omgeving plangebied

6.4 Grondwater

Via de Bodematlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Daar het plangebied nagenoeg binnen de bebouwde kom van Leende ligt, worden deze gegevens niet getoond. In de directe omgeving van het plangebied worden deze wel getoond. Uit gegevens is gebleken dat in de directe omgeving de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 120-140 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 180-250 centimeter onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 22: Uitsnede kaart 'Gemiddelde hoogste grondwaterstand' (Bodematlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 23: Uitsnede kaart 'Gemiddelde laagste grondwaterstand' (BodemAtlas provincie Noord-Brabant)

6.5 Omgang hemelwater en afvalwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is sprake van een gelijkblijvend verhard oppervlak. In de toekomst, binnen een periode van maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om te komen tot de beoogde bestemming, zal het verhard oppervlak afnemen door de sloop van de jongveestal. Dit betekent dat op basis van het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afkomstig van het terrein en van de gebouwen afgevoerd naar de achterzijde van het perceel waar het hemelwater kan infiltreren op de weide in eigendom van initiatiefnemer. In overleg met gemeente wordt nader bekeken hoe aan de voorzijde van het voorhuis meer regenwater kan worden opgevangen zodat dit niet hoeft te worden afgevoerd op het rioolstelsel.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Afvoer huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van beide bedrijfswoningen en de diverse eenheden wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Heeze-Leende inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Vooroverlegreactie provincie

Op 17 maart 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan.

De provincie heeft aangegeven dat onderhavig initiatief een mooi initiatief betreft en de ontwikkeling goed past binnen het provinciale beleid.

De reactie van de provincie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie waterschap De Dommel

Op 18 en 19 februari 2022 heeft het waterschap een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp- bestemmingsplan.

1) Net op de rand, in of tegen het plangebied ligt een persleiding met zijn beschermingszone. In de toelichting dient aan deze persleiding en beschermingszone middels tekst en een figuur aandacht gegeven te worden

2) Het waterschap heeft gevraagd om een nadere toelichting hoe in de huidige situatie wordt omgegaan met het hemelwater.

1) in de toelichting is een paragraaf opgenomen, paragraaf 5.9 kabels en leidingen, met een beschrijving van de persleiding.

2) in paragraaf 6.5 is een nadere toelichting opgenomen hoe wordt omgegaan met het hemelwater.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.
- 3) **Vaststelling:** vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het plan wordt daarna wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemers wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrip';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden.

Locatie Langstraat 15a:

- Gemengd;
- Wonen (functieaanduiding);
- Bouwvlak;
- Specifieke vorm van gemengd – zorgwonen (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van gemengd – werkplaats (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van gemengd – rijhal (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting sloop (functieaanduiding);
- Maximum aantal wooneenheden (2) (maatvoering);
- Overige zone – groenblauwe mantel (gebiedsaanduiding);
- Wetgevingzone – beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding).

Locatie Langstraat 17-17a:

- Wonen (enkelbestemming): hierin worden rechtstreeks twee kamers ten behoeve van de bed and breakfast mogelijk gemaakt;
- Bouwvlak;
- Maximum aantal wooneenheden (1) (maatvoering);
- Overige zone – groenblauwe mantel (gebiedsaanduiding);
- Wetgevingzone – beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van onder andere de algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan;
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.