

**BESTEMMINGSPLAN
PAALDIJK 2
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Maart 2024

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Paaldijk 2 Leende
IMRO-idn.	NL.IMRO.1658.BPPaaldijk2-vs01
Versie voorontwerp	maart 2023
Versie ontwerp	november 2023
Versie vastgesteld	maart 2024
Opgesteld door	Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Begrenzing plangebied	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 Doel van het bestemmingsplan	8
1.6 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Beoogde situatie	11
2.2.1 Algemeen	11
2.2.2 Noodzaak bijgebouwen	11
2.2.3 Planologische situatie	12
2.2.4 Landschappelijke inpassing	13
2.2.5 Verkeer en parkeren	14
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Heeze-Leende	20
4. MILIEUASPECTEN	21
4.1 Bodemkwaliteit	21
4.1.1 Beleidskader	21
4.1.2 Toets	21
4.2 Water	21
4.2.1 Beleidskader	21
4.2.2 Toets	23
4.3 Cultuurhistorie	24
4.3.1 Beleidskader	24
4.3.2 Toets	25
4.4 Archeologie	25
4.4.1 Beleidskader	25
4.4.2 Toets	26
4.5 Natuur	26

4.5.1	Beleidskader	26
4.5.2	Toets	28
4.6	Geluid	29
4.6.1	Beleidskader	29
4.6.2	Toets	30
4.7	Geurhinder	30
4.7.1	Beleidskader	30
4.7.2	Woon- en leefklimaat	30
4.7.3	Toets	32
4.8	Gezondheid	33
4.8.1	Beleidskader	33
4.8.2	Toets	33
4.9	Bedrijven en milieuzonering	34
4.9.1	Beleidskader	34
4.9.2	Toets	34
4.10	Externe veiligheid	34
4.10.1	Beleidskader	34
4.10.2	Toets	35
4.11	Luchtkwaliteit	36
4.11.1	Beleidskader	36
4.11.2	Toets	37
4.12	M.e.r-beoordeling	39
4.12.1	Beleidskader	39
4.12.2	Toets	39
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Toelichting op de verbeelding	40
5.3	Algemene toelichting op de regels	40
5.4	Toelichting bestemmingen	40
5.4.1	Agrarisch	40
5.4.2	Wonen	40
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.3	Omgevingsdialoog	41
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	42
7.1	Overleg	42
7.2	Zienswijzen	42
7.3	Procedure	42

Bijlagen:

1. Stikstofonderzoek
2. Omgevingsdialoog
3. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

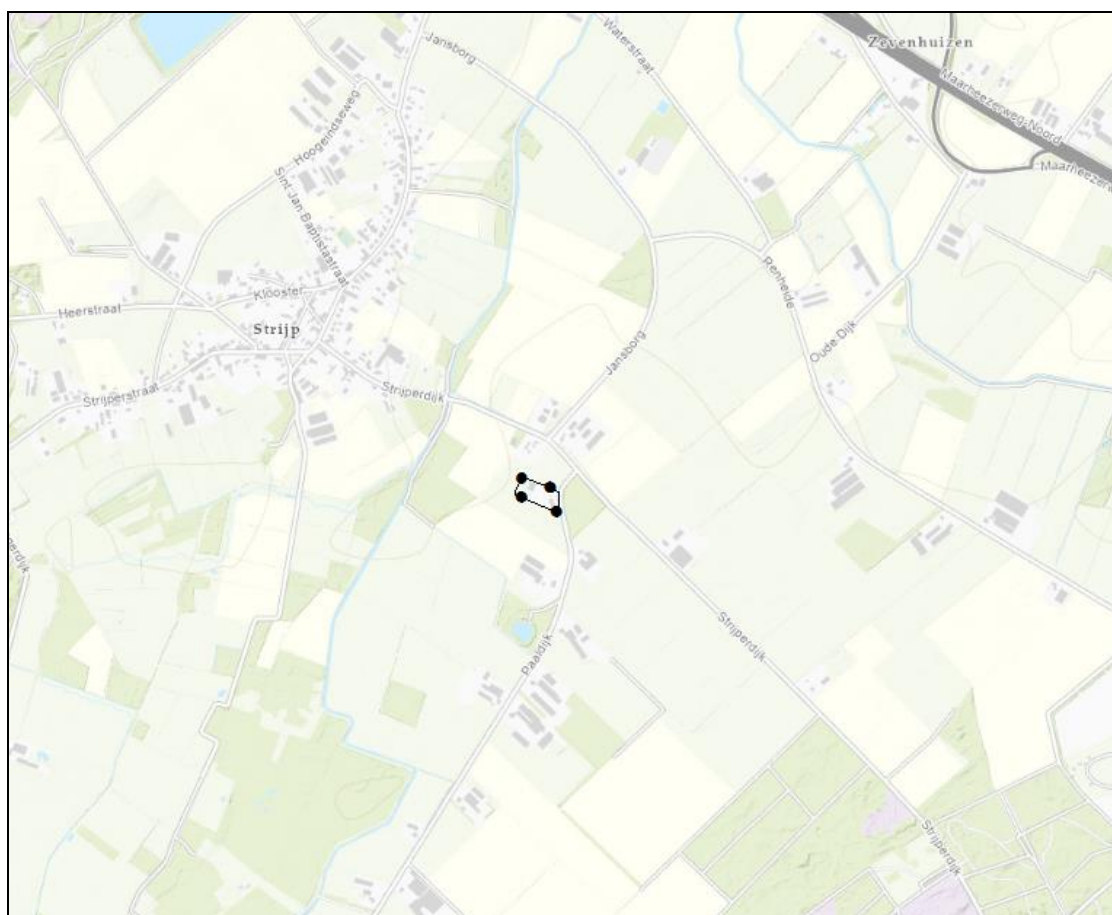
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Paaldijk 2 te Leende. Ter plaatse is sprake van een agrarische bedrijfsbestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds gestaakt. Beoogd wordt de agrarische bedrijfswoning her te bestemmen naar een burgerwoning.

In deze toelichting wordt aangetoond dat deze ontwikkeling past binnen de beleidskaders en dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern van Leende en ten oosten van Leenderstrip. Navolgende figuur geeft een topografische kaart van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een omvang van 7.214 m². Het plangebied bestaat een gedeelte van de kadastrale percelen Gemeente Leende, sectie H, nummer 228 en 482. Navolgende figuur geeft de kadastrale kaart voor het plangebied weer.

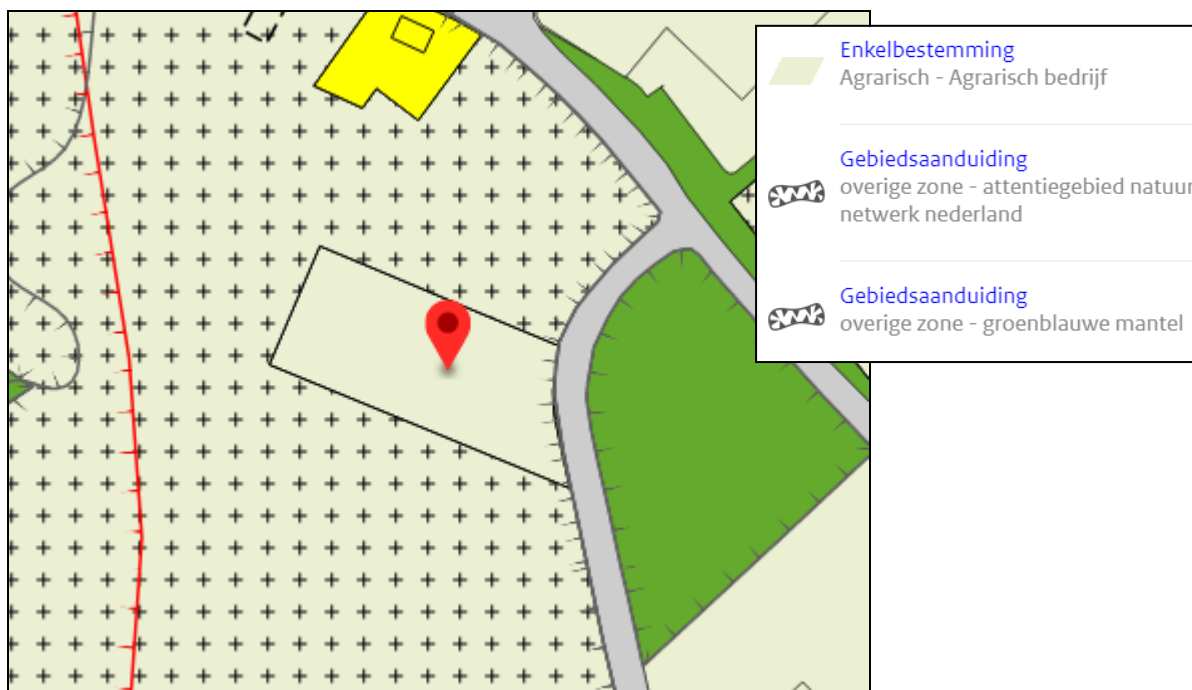


Figuur 2: Kadastrale kaart met het plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 16 november 2020 en is voor het plangebied onherroepelijk.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het hele plangebied is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied natuurnetwerk nederland' en 'overige zone – groenblauwe mantel'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan met daarop het plangebied aangeduid

1.5 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. De gronden achter de woonbestemming krijgen een agrarische bestemming.

1.6 Leeswijzer

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

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De locatie Paaldijk is ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwvlak van circa 6.440 m². Ter plaatse is sprake van één bedrijfswoning met bijgebouwen en een landbouwloods. Ter plaatse wordt echter geen bedrijf meer geëxploiteerd. De locatie wordt met een dubbele inrit ontsloten op de Paaldijk. Op navolgende luchtfoto is een en ander inzichtelijk.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied

De bedrijfswoning bestaat uit een bouwlaag met kap en kent een uitbouw aan de achterzijde. Dit betreft een serre (woonfunctie). Naast de bedrijfswoning staat een carport/bijgebouw (plusminus 60 m²) met aan de straatzijde een overkapping (plusminus 40 m²). Op navolgende figuur is dit deels zichtbaar. Verspreid over het erf staan enkele schuilgelegenheden voor de dieren die er hobbymatig worden gehouden. Een gedeelte is ingericht als moestuin.



Figuur 5: Zicht op het perceel gezien vanaf de Paaldijk

In het verleden waren er varkensstallen aanwezig op de locatie. Deze zijn gesloopt in 2002/2003. Dit verklaart de solitaire ligging van de veldschuur op het erf. De locatie waar de voorste stal heeft gestaan, is grotendeels verhard. Ook worden er hobbymatig een aantal dieren gehouden. Het perceel is deels ingericht als hertenweide. Op navolgende figuur is de voormalige situatie weergegeven.



Figuur 6: Voormalige situatie

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Algemeen

De initiatiefnemer van dit plan wil de agrarische bedrijfsbestemming wijzigen in een woonbestemming. De veldschuur aan de achterzijde zal worden gesloopt. De veldschuur kent een oppervlakte van 385 m². Beoogd wordt bij de woonbestemming 225 m² bijgebouwen te behouden. Overtollige bebouwing en erfverharding zal worden gesloopt.

2.2.2 Noodzaak bijgebouwen

Beoogd wordt om één nieuw bijgebouw à 225 m² groot te maken, om hierin oldtimers te kunnen stallen. Initiatiefnemer heeft hiertoe een motivering opgesteld, waaruit blijkt waarom de extra vierkante meters nodig zijn.

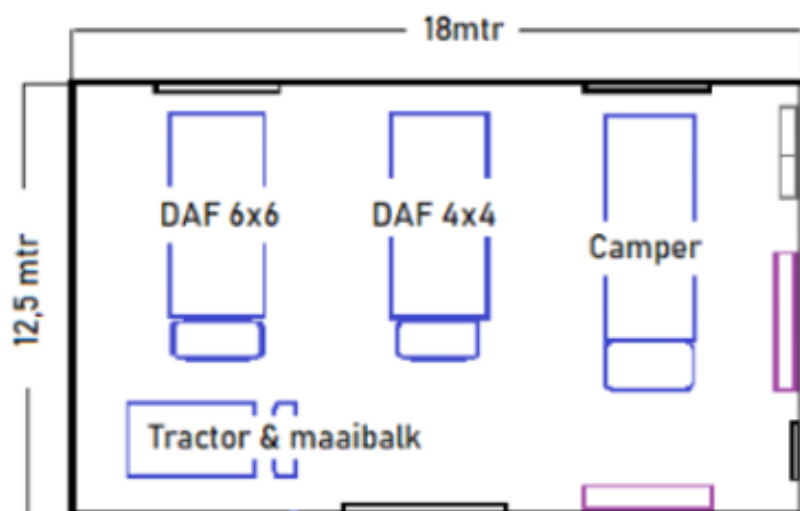
“Onze gezamenlijke hobby is het traceren en renoveren van (op dit moment twee) oude DAF-vrachtwagens uit 1965 en 1973. We zijn lid van de Daf Oldtimer Truck Club (DOTC), het DAF-museum in Eindhoven en zijn we eigenaar van de website www.kikkerdaf.nl.

Door onze fulltime banen en beperkte beschikbaarheid van de loods beperkt het werk aan de vrachtwagens zich momenteel tot de weekenden. In de toekomst hopen we meer tijd en gelegenheid te vinden om aan deze projecten te werken. Daarvoor moeten we op zoek naar een eigen hobbyruimte. Deze hopen wij op de Paaldijk te kunnen realiseren.

De hobbyruimte die wij voor ogen hebben heeft een oppervlakte van 18 bij 12,5 meter en een goot-hoogte van 4 meter met een nokhoogte van 6 meter. Deze ruimte is nodig voor onze restauratieprojecten, het stallen van de camper alsook de landbouwwerktuigen (zitmaaier, tractor, maaibalk) nodig om de tuin en het grasland te onderhouden. Door het bewerken van het land in eigen beheer te doen, houden wij zelf zeggenschap over de gewassen die op het land staan en dus over ons vrije uitzicht.”

Op navolgende afbeelding is zichtbaar dat de DAF-oldtimers en de camper veel ruimte in beslag nemen, waardoor de meters nodig zijn om de hobby te blijven beoefenen. De afmetingen van de voertuigen zijn in de tabel onder de afbeelding weergegeven. De ruimte om de voertuigen is noodzakelijk om er aan te kunnen werken.

In de regels is opgenomen dat er 225 m² bijgebouwen bij de woning is toegestaan zolang als deze vierkante meters noodzakelijk zijn voor het regulier gebruik van bijgebouwen en stallen van oldtimer voertuigen en een camper en het verrichten van onderhoud aan deze voertuigen. Indien geen sprake meer is van de noodzaak voor het stallen van de oldtimervoertuigen en de camper, dient de maximale oppervlakte aan bijgebouwen worden teruggebracht tot de reguliere maatvoering voor bijgebouwen, zijnde 120 m².



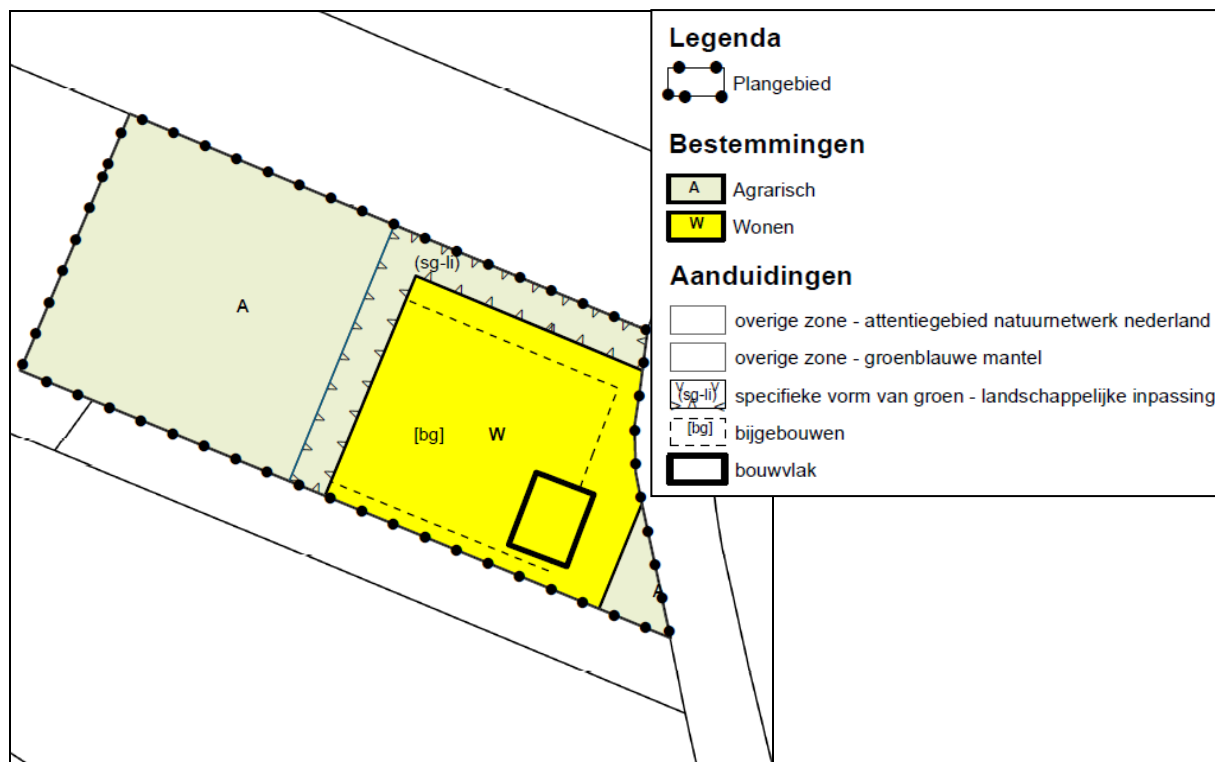
Figuur 7: Inrichting beoogd bijgebouw

Voertuig	Afmeting (m)	Hoogte (m)
DAF FAV1600	7 X 2,5	3,5
DAF AZ1900	8 X 2,5	3,5
CAMPER Adria Matrix	9 X 2,5	3
Tractor en Maaibalk	5 X 2	2,5-3,5

Figuur 8: Afmetingen voertuigen

2.2.3 Planologische situatie

In dit bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een woonbestemming. Een deel van de gronden krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen. Navolgend wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.

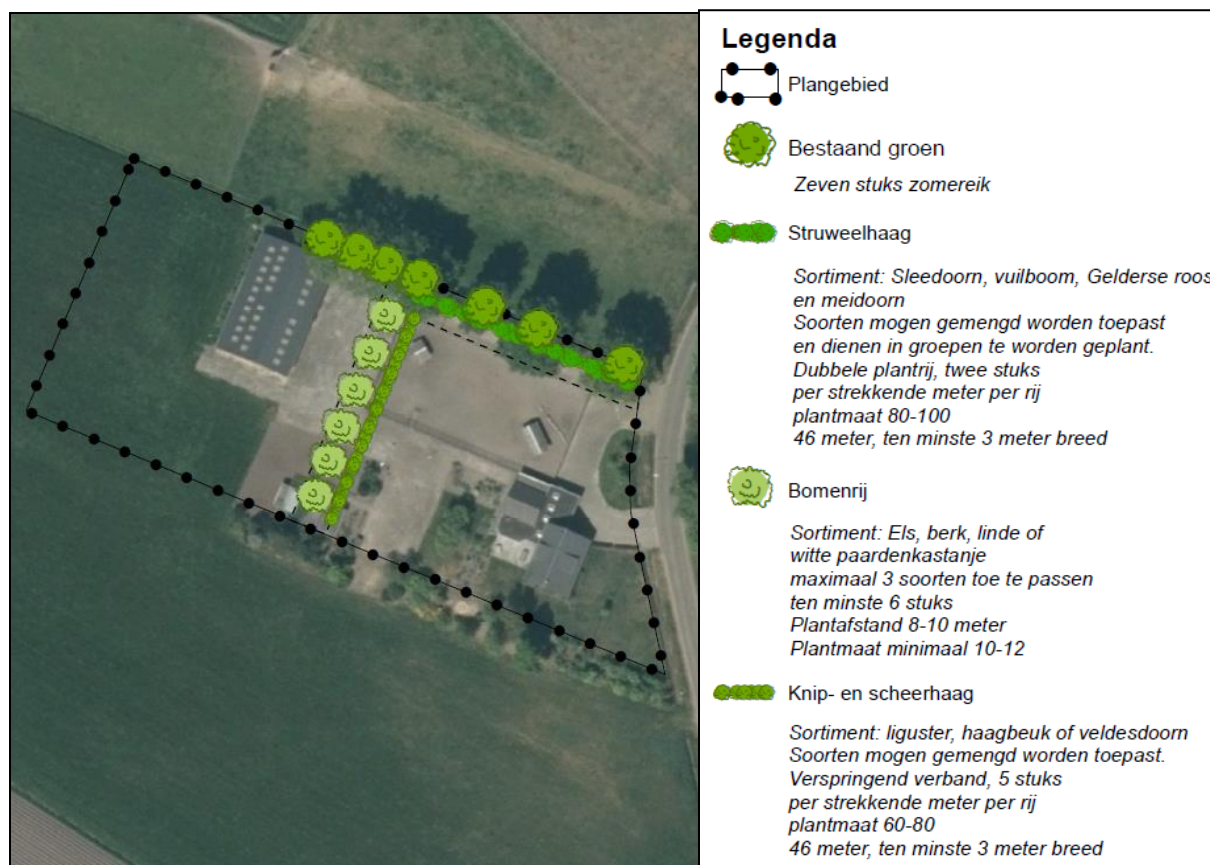


Figuur 9: Beoogde planologische situatie

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Binnen het plangebied is landschappelijke inpassing aanwezig van volwassen landschapsbomen. Dit betreft veelal zomereik. Aan de noordzijde van het plangebied staat een rij van zeven stuks. Ten zuiden van de woning staat een struweelhaag van inlandse soorten. Deze maakt geen deel uit van het plangebied maar blijft wel behouden.

De landschappelijke inpassing wordt verder versterkt met een bomenrij aan de achterzijde van het perceel. Op deze manier wordt het plangebied verder ingepast maar blijft het zicht richting het achtergelegen landschap behouden. Ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens wordt een nieuwe struweelhaag aangeplant. Navolgende figuur geeft een weergave van de beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.



Figuur 10: Uitsnede beplantingsplan

2.2.5 Verkeer en parkeren

2.2.5.1 Verkeersbewegingen

Het plangebied wordt ontsloten aan de Paaldijk. Ter plaatse is reeds een brede inrit aanwezig welke behouden blijft in de toekomstige situatie. Realisatie van de plannen leidt niet tot extra vervoersbewegingen.

2.2.5.2 Parkeren

Het plangebied biedt ruimschoots voldoende ruimte voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

3.1.1.2 Toets

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

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

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

3.1.2.2 Toets

Onderhavig initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Er vindt geen toename van wooneenheden of bebouwing plaats. Een toets aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

3.2.1.1 Beleidskader

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

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

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Beleidskader

Inleiding

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De

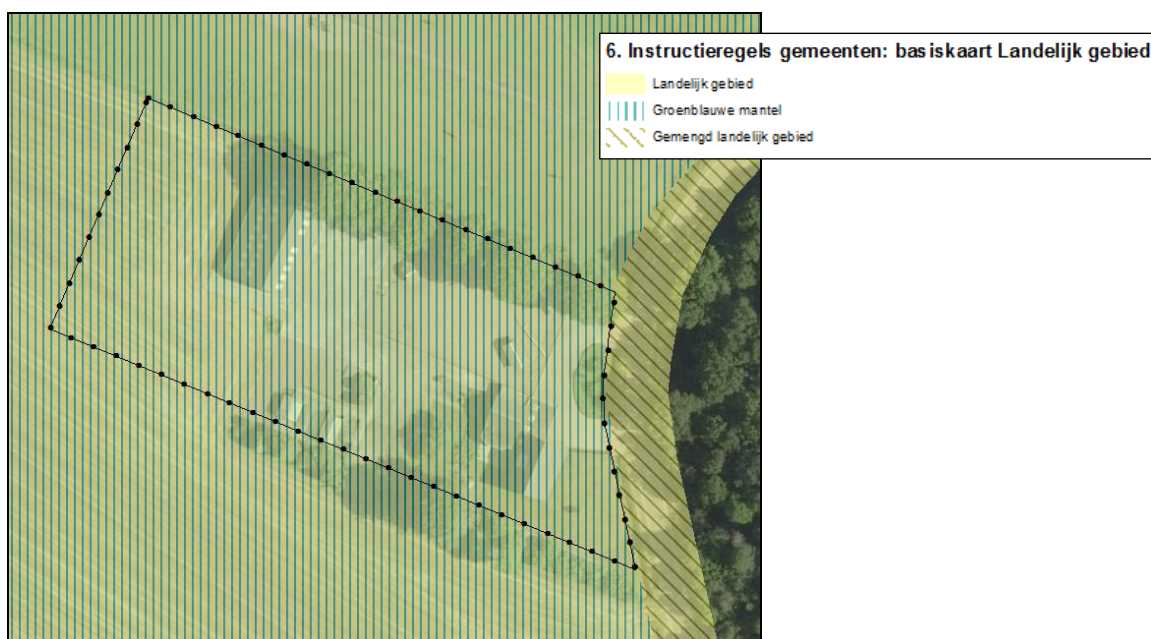
provincie Noord-Brabant sluit met deze regels aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Dit betreft de navolgende kernwaarden:

- Meerwaarderecreatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- een continue verbetering van de leefomgeving;
- proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.

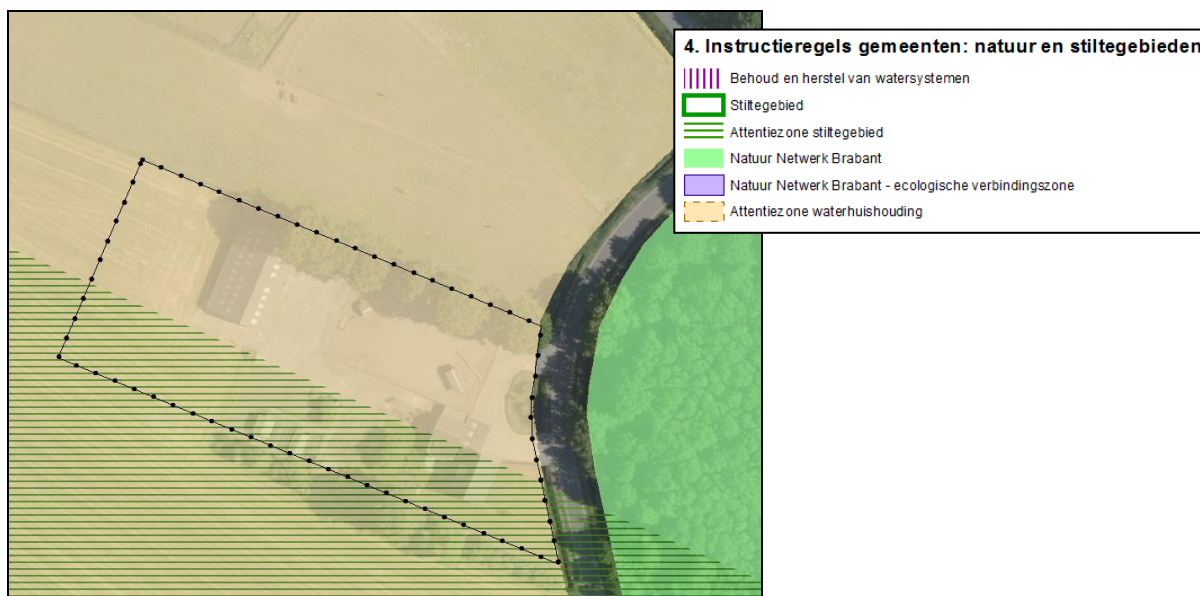
Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Hierna wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, specifiek binnen de groenblauwe mantel. Navolgend figuur betreft een uitsnede van deze kaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede kaart 6 (Basiskaart landelijk gebied) waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Verder meer is het plangebied gelegen in een attentiezone stiltegebied, attentiezone waterhuishouding en direct tegenover Natuur Netwerk Brabant.



Figuur 12: Uitsnede kaart 4 (instructieregels natuur en stiltegebieden)

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie 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. 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 voorzieningen worden opgericht.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de reeds verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbingszones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Artikel 3.69 Wonen in Landelijk gebied

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 overtollige bebouwing wordt gesloopt.

3.2.2.2 Toets

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' komt te vervallen en de bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd en het bouwvlak wordt significant verkleind. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Op grond van de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap dient een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt binnen het landelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit plan leidt op zichzelf tot deze verbetering. Binnen het plangebied wordt 385 m² aan overtollige bebouwing gesloopt en circa 900 vierkante meter aan erfverharding wordt gesaneerd. Het plangebied wordt bovendien landschappelijk ingepast met streek eigen beplanting.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de Landschapsinvesteringsregeling.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	Oppervlakte in m ²	Waarde / m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	5443	€ 20,00	€ 108.860,00
Bedrijfswoning	1000	€ 150,00	€ 150.000,00
Totaal	6443		€ 258.860,00
Wonen < 1.000 m ²	1000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen 1.000 m ² - 2000 m ²	1000	€ 60,00	€ 60.000,00
Wonen 2000 >	505	€ 30,00	€ 15.150,00
Agrarisch	3185	€ 5,00	€ 15.925,00
Groen	753	€ 1,00	€ 753,00
Totaal	6443		€ 341.075,00
Bestemmingswinst			€ 82.215,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 16.443,00
Bestemmingswinst		€ 82.215,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 13: Berekening LIR

Binnen het plangebied is sprake van een bestemmingsplanwinst. Binnen het plangebied dient daartoe een tegenprestatie te worden geleverd. Dit wordt bereikt door 900 m² verhardingen te saneren. Dit genereert een tegenprestatie van € 4.500,-. Daarnaast wordt een bedrijfsgebouw van 385 m² gesloopt. Dit genereert een tegenprestatie van € 9.625,-. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Gezamenlijk wordt een tegenprestatie geleverd van 14.539,88,-. In navolgende tabel is de landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw											
Struweelhaag	46	230		€ 1,61	m²	€ 370,30	€ 0,74	m²/jr	€ 170,20	€ 1.021,20	€ 1.391,50
Knip- en scheerhaag	46	138		€ 1,61	4st/m²	€ 888,72	€ 1,18	m/jr	€ 54,28	€ 325,68	€ 1.214,40
Landschapsboom in bomenrij			6	€ 61,64	st	€ 369,84	€ 5,63	st/jr	€ 33,78	€ 202,68	€ 572,52
Bestaand											
Landschapsboom in bomenrij			7	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 39,41	€ 236,46	€ 236,46
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 4.914,88

Figuur 14: kwaliteitsverbetering landschappelijke inpassing

Artikel 3.69 Wonen in Landelijk gebied

De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd. Er vindt geen splitsing in meerdere functies plaats en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Heeze-Leende

3.3.1.1 Beleid

Op 26 juni 2023 is de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030. In deze Ontwerp Omgevingsvisie is het toekomstbeeld voor Heeze-Leende uitgewerkt. De Omgevingsvisie is een belangrijk document dat mede gaat bepalen hoe Heeze-Leende er over 20 jaar zal uitzien. Daarin is de gemeente ingedeeld in verschillende deelgebied met een eigen opgave en koers.

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied is het duidelijk dat er een transitie gaande is. Daarom is de gemeente bereid mee te kijken naar nieuwe bedrijvigheid in vrijkomende agrarische gebouwen als verdienmodel voor stoppende agrariërs. Voorwaarden zijn dat een initiatief kleinschalig is, diversiteit toevoegt, duurzaam is, bestaande (agrarische) bedrijven niet belemmert en bijdraagt aan de versterking van de kwaliteiten van het landelijk gebied.

3.3.1.2 Toets

Door middel van deze ontwikkeling wordt een bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. In algehele zin zal het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door het saneren van de agrarische bedrijfslocatie. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

Daarnaast wordt bijgedragen aan een passende woonvoorraad. Herontwikkeling geeft ook de mogelijkheid de woning te verduurzamen.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

4.1.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd tot een woonfunctie. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en bestemd als reguliere burgerwoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds geruime tijd gestaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de bodem ongeschikt is voor het beoogde gebruik.

Indien er grondverzet plaatsvindt voor de bouw van een nieuwe loods is een bodemonderzoek conform NEN5740 alsnog noodzakelijk.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

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

4.2.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

4.2.1.3 Keur

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², een toename tussen 500 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Voor plannen met toename van het verhard oppervlak met een omvang minder dan 500 m² vereist het waterschap geen compensatie van hemelwaterberging. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.1.5 Plan Stedelijk Water 2023-2027

Het Plan Stedelijk Water (PSW) is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken/zorgplichten weergeeft. In dit plan laat de gemeente zien wat men wil bereiken en hoe men daar beleidsmatig uitwerking aan geeft. Door middel van het PSW legt Heeze-Leende vast wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/ondernemers ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente streeft naar een situatie waarbij het hemelwater, zoveel als mogelijk, op natuurlijke wijze in de bodem wordt verwerkt (infiltreren) en niet ingezameld wordt. Dit geldt voor openbaar én particu-

lier terrein. Denk hierbij aan grindkoffers, tuinwadi's, infiltratiebermen, groene daken, niet onnodig verhard en overtollige verhardingsstroken opruimen. Dit zorgt voor aanvulling van de grondwaterstand en de groene voorzieningen zorgen voor verkoeling tijdens hete zomers. Doordat het regenwater niet wordt afgevoerd naar de riolering, blijft de rioleringscapaciteit beschikbaar voor de verwerking van het overtollige regenwater tijdens piekbuien.

Voor al het nieuw aangelegde verhard oppervlak (dak- en terreinverharding) geldt een bergingseis van 30 mm/m². Hierbij geldt dat bij sloop / nieuwbouw de ontwikkeling als nieuwbouw wordt beschouwd, en alle verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in een waterbergingsopgave op eigen terrein. Indien afvoer naar oppervlaktewater plaatsvindt, gelden de hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen.

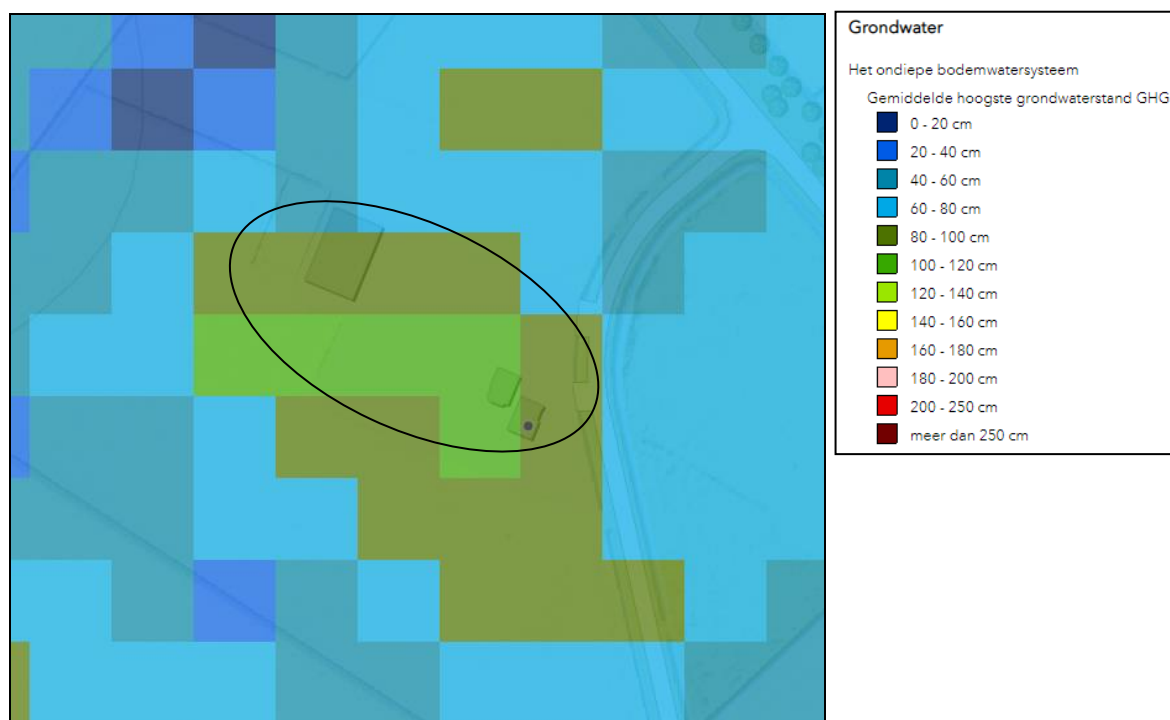
Wanneer er door de ontwikkeling daarnaast meer dan 500 m² aan verhardingstoename is, gelden voor de toename aan verhard oppervlak aanvullend de eisen van het waterschap.

4.2.1.6 Afvalwater

Middels onderhavig initiatief wordt de bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. Hiervoor zal het afvalwater niet toenemen. De bestaande woning is aangesloten op het riool. Er zijn geen aanpassingen noodzakelijk. Er mag geen schoon hemelwater worden afgevoerd naar het riool.

4.2.2 Toets

Binnen het plangebied is sprake van eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog. Deze bodem is geschikt voor hemelwaterinfiltratie. De GHG bedraagt 80-120 cm-mv. Navolgende figuur betreft een kaart met uitsnede van de GHG, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart GHG met de ligging van het plangebied aangeduid

Dit bestemmingsplan ziet toe op sanering van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse wordt 383 m² aan bebouwing met aanliggende erfverharding à 900 m² verwijderd. Het verhard oppervlak neemt derhalve substantieel af.

Het hemelwater dat valt op de verharding en de daken binnen het plangebied zal daarmee meer infiltreren in de bodem. Het water dat valt op de daken en verhardingen stroomt ter plaatse af infiltreert binnen het plangebied in de aanliggende groenstroken en cultuurgrond welke in eigendom zijn van initiatiefnemer.

Indien nieuwe bebouwing wordt opgericht mag het hemelwater dat valt op deze bebouwing niet worden afgekoppeld op het riool. Voorgesteld wordt het hemelwater te bergen middels een infiltratielaagte of wadi op het perceel. De keuze voor de locatie is nog nader te bepalen. Voorgesteld wordt deze wadi te situeren achter het beoogde nieuwe te bouwen bijgebouw. Er is geen gevaar dat vanuit hier het water zal afstromen naar percelen van derden.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.3.1.2 Gemeentelijk beleid

SRE Milieudienst heeft het kempisch erfgoed voor de Kempen- en A2 gemeenten in beeld gebracht en heeft in opdracht van de gemeente een cultuurhistorische inventarisatie verricht. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de gemeentelijke beleidskaart met cultuurhistorische waarden, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede kaart met cultuurhistorische waarden waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.2 Toets

Het plangebied is gelegen in een gebied met hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft het cultuurhistorisch ensemble 'Strijper Aa'. Van cultuurhistorisch waardevolle opstallen is geen sprake binnen het perceel. Het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak en verwijderen van de loods draagt bij aan een betere beleving van het gebied. Er zijn geen erfgoedwaarden in het geding. De cultuurhistorische waarden worden dan ook niet onevenredig aangetast met deze ontwikkeling.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

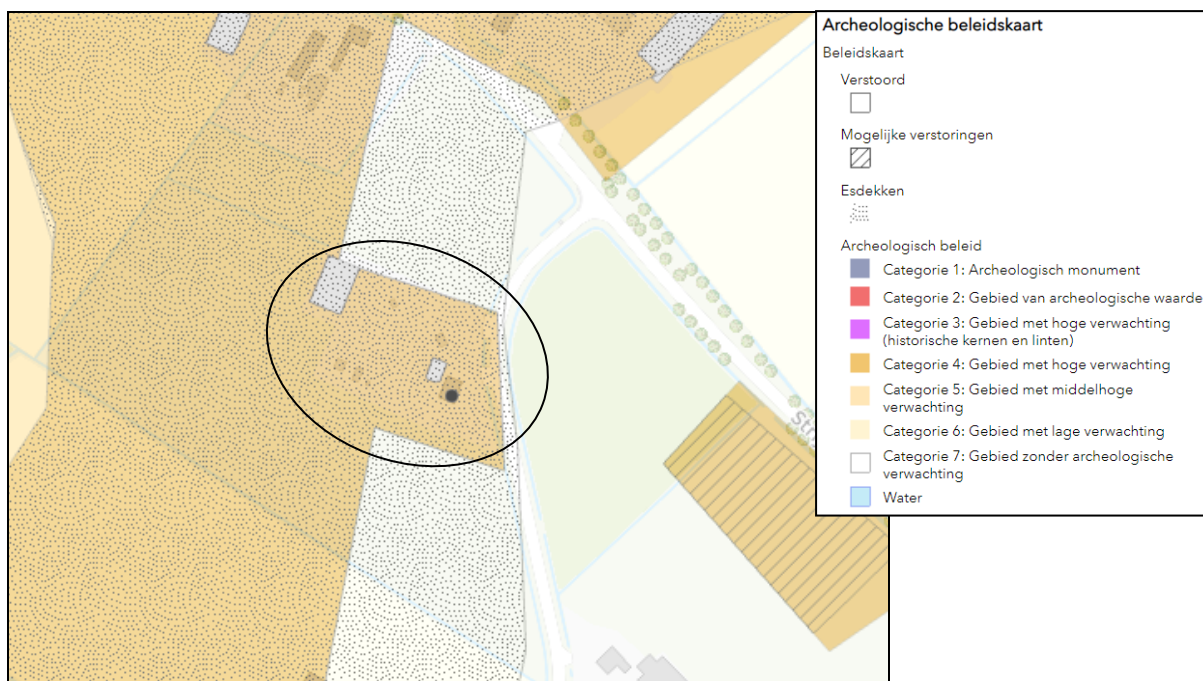
4.4.1.1 Inleiding

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

4.4.1.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

De gemeente Heeze-Leende heeft in samenwerking met het SRE, de gemeenten Oirschot, Bergeijk, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard het archeologisch erf-

goedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede Archeologische Beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.4.2 Toets

Het plangebied is aangemerkt als gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde 'categorie 4'. Delen van het plangebied zijn als 'verstoord' aangemerkt.

Er is geen sprake van roering van ongeroerde delen van de bodem van enige omvang binnen het plangebied. De loods wordt afgebroken, maar de bodem daar is aangemerkt als verstoord. Er wordt een nieuw bijgebouw opgericht van maximaal 225 m² op de positie waar voorheen varkensstallen stonden (met put). Er worden daarom geen ongeroerde gronden verstoord. Ook wordt de verstoringsgrens niet overschreden. Archeologisch onderzoek is voor deze herbestemming niet noodzakelijk.

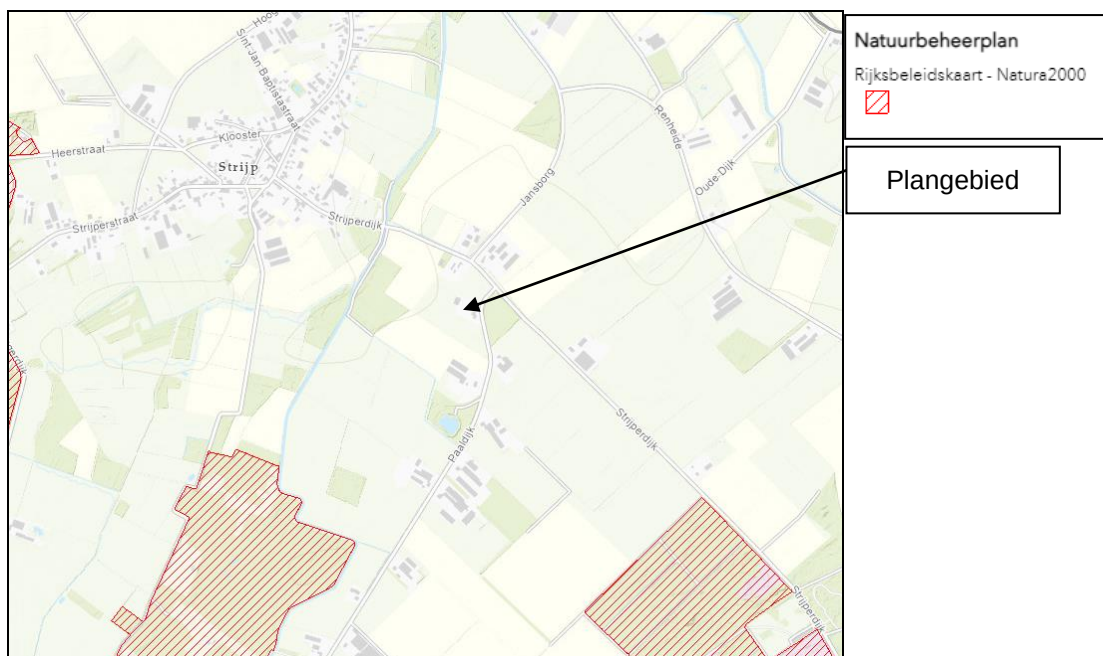
4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

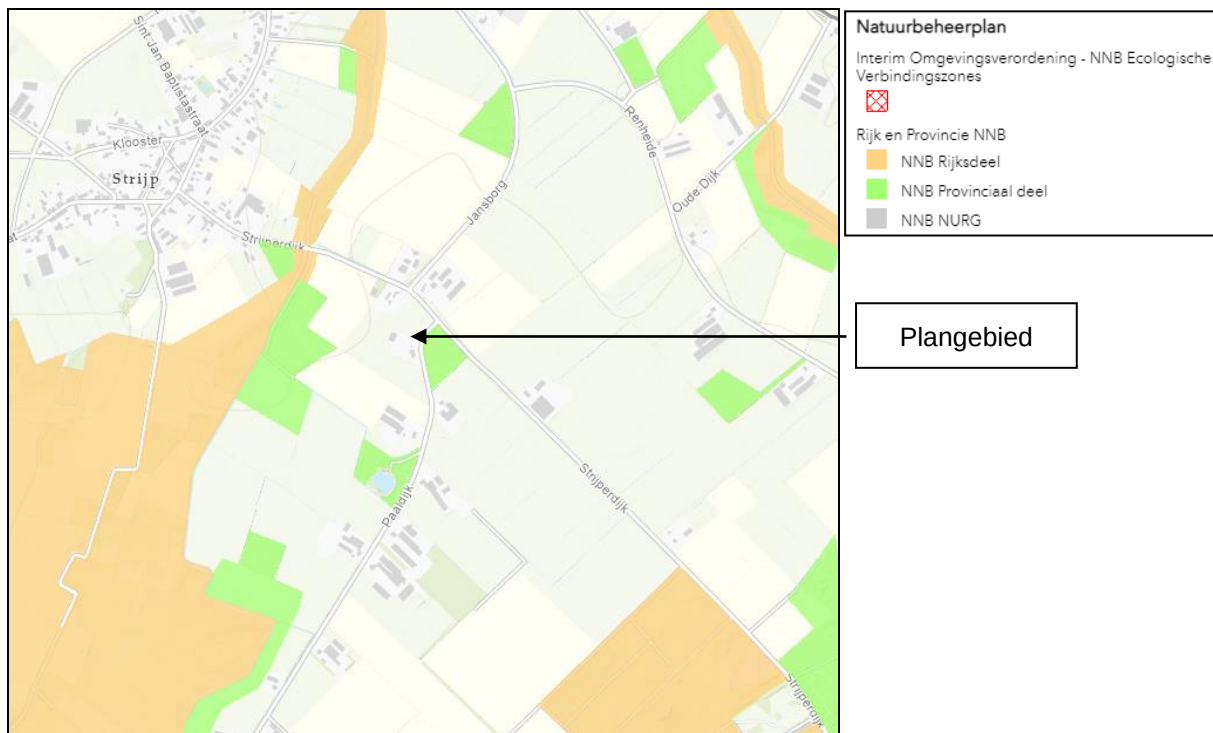
De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura2000-gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen op een afstand van circa 750 meter ten zuiden van het plangebied. Navolgende figuur geeft een kaart met ligging van Natura2000-gebieden ten opzichte van het plangebied.



Figuur 18: Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

Ten oosten van het plangebied zijn een aantal NNB-gebieden gelegen. Navolgende kaart geeft een beeld van de ligging van deze gebieden ten opzichte van het plangebied.



Figuur 19: Uitsnede kaart met ligging beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit.

4.5.1.3 Soortenbescherming

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

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Stikstof

Deze herbestemming ziet op sanering van het agrarisch bedrijf. Binnen het plangebied worden de bedrijfsgebouwen gesloopt.

Met Aerius – Calculator wordt de consequentie hiervan op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Er is geen sprake van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol. Een uitvoer van de Aeriusberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.5.2.2 Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie ten dele ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Een groot gedeelte van de bedrijfsgebouwen is al gesloopt in het verleden. Enkel een landbouwloods resteert. Deze zal ook worden gesloopt. Voor het verdere worden geen noemenswaardige opstallen gesloopt of beplanting gerooid. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat met de sloop vaste verblijfplaatsen van al dan niet beschermde diersoorten verloren gaan. Het dakbeschot is strak afgetimmerd met isolatieplaten. Daarnaast wordt de loods frequent gebruikt om in te klussen aan de oldtimer vrachtwagens. Navolgende figuren scheppen een beeld van de loods. Het plangebied wordt daarnaast landschappelijk ingepast met streekeigen beplantingen en verhardingen nemen af. Dit heeft een positieve uitwerking op flora en fauna.

Voor het volledig slopen van de schuur zal onderzocht moeten worden of er beschermde soorten en/of verblijfplaatsen verstoord worden. Dit kan gedaan worden door middel van een ecologische QuickScan.



Figuur 20: Binnenzijde met dakbeschot



Figuur 21: Hobbyruimte

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaai

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Het aspect wegverkeerslawaai is in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook niet relevant.

4.6.2.2 Industrielawaai

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Het aspect wegverkeerslawaai is in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook niet relevant.

4.7 Geurhinder

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect geur antwoord gegeven te worden op de vragen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 ouE/m³ binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Het is mogelijk om middels een verordening maatwerk per gebied te bieden. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. Voor dieren van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoals rundvee en paarden), dient op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en zo'n veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

4.7.2 Woon- en leefklimaat

4.7.2.1 Inleiding

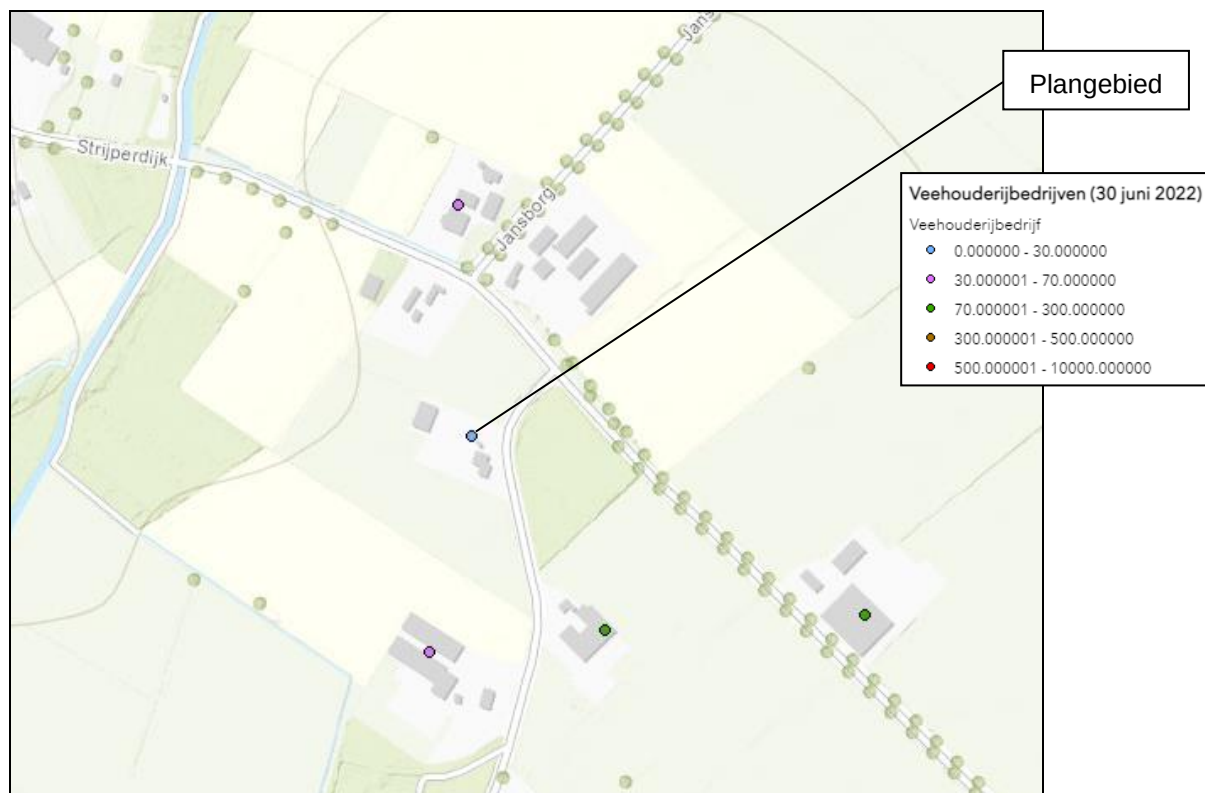
Bij herbestemming dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

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

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

4.7.2.2 Veehouderij bedrijven in de omgeving

In de omgeving liggen enkele veehouderijbedrijven. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 23: Veehouderijbedrijven in de omgeving

4.7.2.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld, afkomstig van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is maatgevend bij een ontwikkeling indien deze tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting betreft.

4.7.2.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.3 Toets

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. In de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat, wanneer een woning op of na 2000 van een veehouderij wordt onttrokken en bestemd wordt als burgerwoning, deze woning niet anders beoordeeld dient te worden als ware het nog een bedrijfswoning. Voor deze woning geldt een vaste afstand van 50 meter.

Ten opzichte van alle omliggende veehouderijen wordt ruimschoots aan de afstand van 50 meter voldaan. Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied wordt gestaakt. In de directe omgeving liggen geen intensieve veehouderijbedrijven. De achtergrondbelasting is berekend met het programma V-stacks gebied 2020.

Uit deze berekening komt onderstaande geurbelasting waarbij de hoekpunten van het plangebied zijn gemeten als referentiepunten. Ter plaatse is sprake van een achtergrondbelasting van 3,5 tot 6,7 oue/m³ en is daardoor te kwalificeren als een 'goed' woon en leefklimaat. In navolgende tabel is de uitkomst van de berekening inzichtelijk.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1001	166343	371099	20,00	3,47
1002	166319	371049	20,00	3,80
1003	166443	371054	20,00	6,67
1004	166446	370997	20,00	3,69

Tabel 1: Achtergrondbelasting

Gelet op de achtergrondbelasting is de voorgrondbelasting niet nader doorgerekend.

De beoogde ontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een planologische omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter en ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De herbestemming belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen.

4.8.1.3 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Endotoxinen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van intensieve veehouderijbedrijven en ligt niet binnen een endotoxinecontour. Er is geen sprake van een gezondheidsrisico.

4.8.2.2 Geitenhouderijen

Binnen een afstand van 2 kilometer liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een gezondheidsrisico. De ontwikkeling binnen het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving niet. De ligging van geitenhouderijen is in het kader van de beoogde ontwikkeling niet relevant.

4.8.2.3 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Binnen het plangebied wordt geen niet gevoelig object toegevoegd in het kader van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect vormt geen bezwaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Deze richtafstanden gelden tussen de grens van een bedrijfsbestemming en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

4.9.2 Toets

Het plangebied kan in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe gevoelige functies gerealiseerd, waarmee rekening gehouden dient te worden in het kader van bedrijven en milieuzonering. De bedrijfswoning is reeds aan te merken als een gevoelige functie ten opzichte van omliggende bedrijven en functies. Anderzijds wordt de agrarische bedrijfsfunctie wegbestemd.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

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

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

4.10.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

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

4.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'rest-risico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

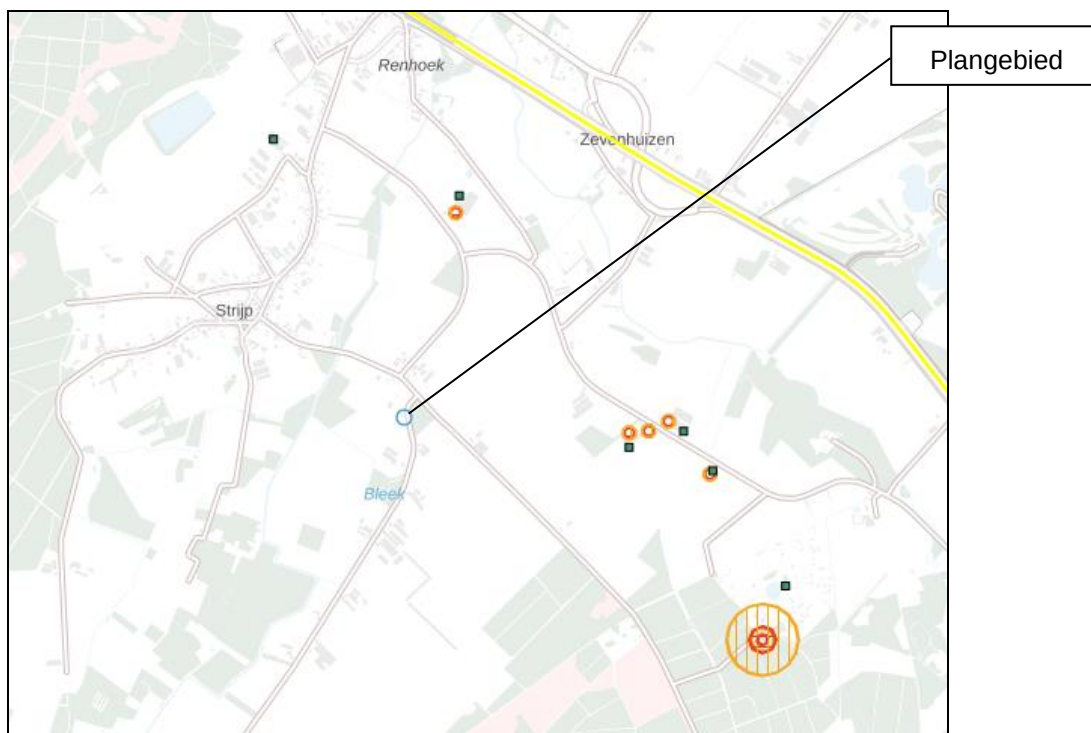
4.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) kan onder andere worden getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied of in omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren binnen het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van inrichtingen

4.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Geconcludeerd is dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6.

De spoorlijnverbinding tussen Eindhoven en Weert is gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden. De Rijksweg A2 ligt op een afstand van meer dan 1,5 kilometer, daarmee zal interactie eveneens normaliter niet plaatsvinden.

4.10.2.3 Hoogspanningsleidingen en buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. In de omgeving liggen geen hoogspanningslijnen. De meest dichtbij gelegen lijn (150 kv) bevindt zich op circa 3,5 kilometer.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk,

de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

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

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

4.11.2 Toets

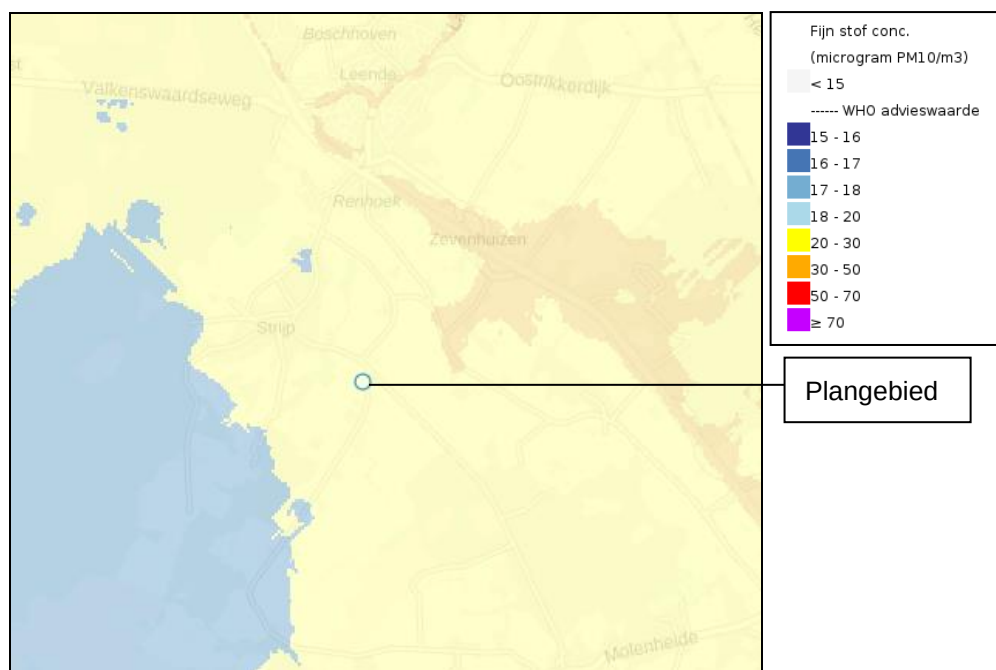
4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Ten gevolge van dit plan wordt het agrarisch bedrijf gesaneerd. De bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Hiermee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

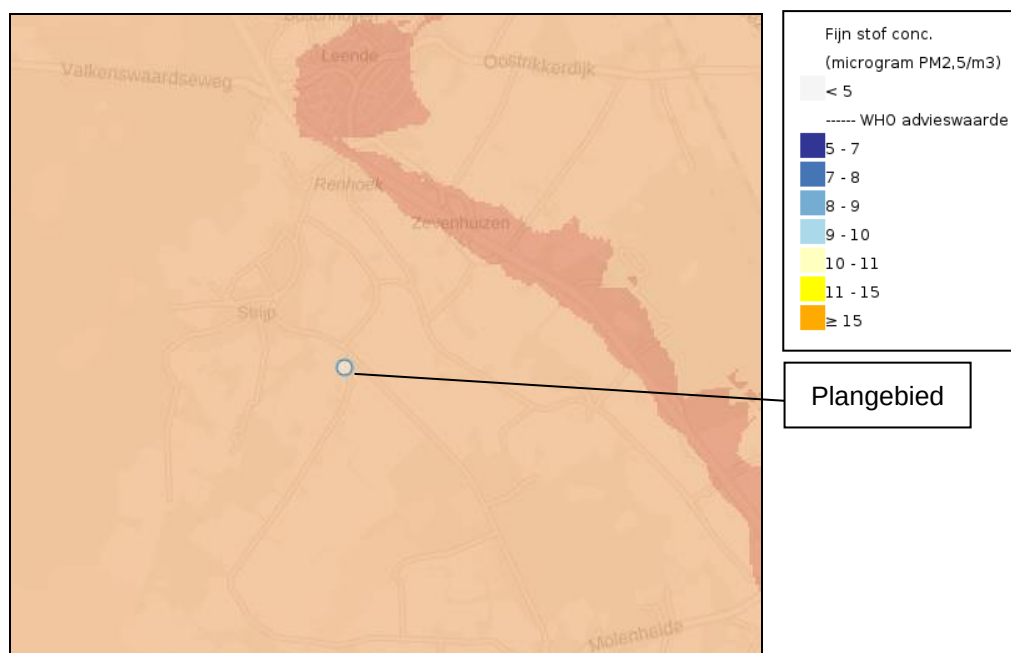
4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijnstof

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



Figuur 25: Fijnstof PM₁₀ (bron: RIVM) voor het plangebied (RIVM)

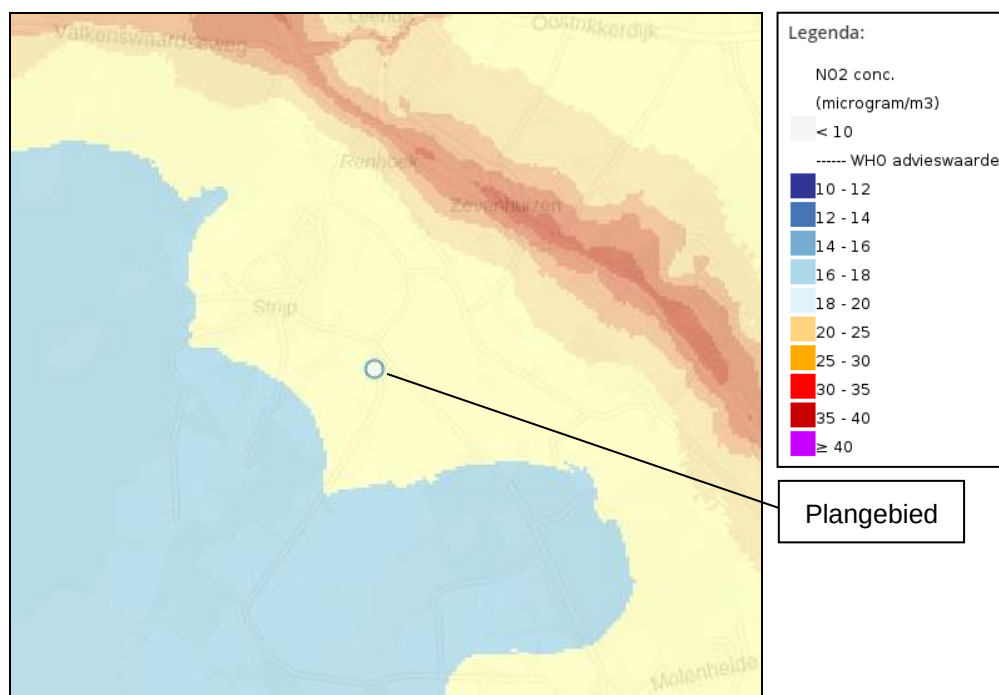


Figuur 26: Fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-9 µg/m³.

Stikstofdioxide

In de omgeving van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 15 tot 16 µg/m³. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ voor het plangebied en omgeving weer.



Figuur 27: Stikstofdioxide voor het plangebied (RIVM)

Conclusie

De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof en stikstofdioxide geen bezwaar.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Beleidskader

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.12.2 Toets

Dit bestemmingsplan ziet toe op het saneren van een agrarisch bedrijf. De bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling op basis van de mer-criteria. Er heeft geen rapportage te worden opgesteld.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding is een plangrens opgenomen. De bestemmingen 'Wonen', en 'Agrarisch' zijn opgenomen.

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen; extensief recreatief medegebruik, en landschappelijke inpassing.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning met maximaal 225 m² bijgebouwen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, kleinschalig logeren tot een maximum van 100 m² ten behoeve van maximaal twee eenheden, groenvoorzieningen, tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage gelegd.

6.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Een verslag van deze dialoog is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

De provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Op verzoek van de provincie Noord-Brabant is beschreven dat de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Tevens is de sloop van gebouwen en erfverhardingen geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 november 2023 tot en met 2 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen, van provincie Noord-Brabant. Zij constateren dat de sloop van overvloedige bebouwing en sanering van de erfverharding niet voldoende is geborgd in het plan. Hierop is een extra voorwaardelijke verplichting opgenomen in de gebruiksregels van dit bestemmingsplan.

7.3 Procedure

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

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.