

BESTEMMINGSPLAN
VLAAMSEWEG 13A STERKSEL
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2023

PLANGEGEVENS

Naam plan:	Bestemmingsplan 'Vlaamseweg 13a Sterksel'
IMRO idn:	NL.IMRO.1658.BPVlaamse13a-on01
Versie voorontwerp	Juli 2022
Versie ontwerp	Maart 2023
Versie vastgesteld	Juni 2023
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	D.H.M. Coolen

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel van het bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie plangebied	7
2.2	Beoogde situatie in het plangebied	8
2.2.1	Planbeschrijving	8
2.2.2	Bedrijfsactiviteiten	10
2.2.3	Planologische situatie	10
2.2.4	Landschappelijke inpassing	11
2.2.5	Verkeer en parkeren	12
3.	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie Heeze-Leende 2013-3030 'De eigen maat houden'	20
4.	MILIEUASPECTEN	22
4.1	Besluit m.e.r.	22
4.1.1	Inleiding	22
4.1.2	Toets	22
4.2	Bodemkwaliteit	22
4.3	Wegverkeerslawaaï	23
4.3.1	Beleidskader	23
4.3.2	Toets	23
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.4.1	Inleiding	23
4.4.2	Blootstelling aan verontreiniging	24
4.5	Externe veiligheid	26
4.5.1	Beleidskader	26
4.5.2	Toets	27
4.6	Wet geurhinder en veehouderij	29
4.6.1	Beleidskader	29
4.6.2	Toets	30
4.7	Gezondheid	32
4.7.1	Beleidskader	32

4.7.2	Toets	33
4.8	Bedrijven en milieuzonering	33
4.8.1	Beleidskader	33
4.8.2	Toets	34
4.9	Flora en Fauna	34
4.9.1	Inleiding	34
4.9.2	Gebiedsbescherming	34
4.9.3	Soortenbescherming	35
4.10	Cultuurhistorie	36
4.10.1	Inleiding	36
4.10.2	Beleidskader	36
4.10.3	Toets	36
4.11	Archeologie	36
4.11.1	Inleiding	36
4.11.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	36
4.11.3	Toets	37
4.12	Water	37
4.12.1	Beleidskader	37
4.12.2	Toets	39
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Toelichting op de verbeelding	42
5.3	Algemene toelichting op de regels	42
5.4	Toelichting op de bestemmingen	43
5.4.1	Bedrijf	43
5.4.2	Agrarisch	43
6.	UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.	OVERLEG, INSpraak EN PROCEDURE	45
7.1	Procedure	45
7.2	Overleg	45
7.3	Zienswijze	45

Bijlagen:

1. Aeries berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel aan Vlaamseweg 13a te Sterksel, hierna ook 'plangebied' genoemd. Het plangebied kent een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een paardenhouderij. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen in een bedrijfsbestemming ten behoeve van een bedrijf dat voorziet in verhuur en reparatie van machines en werktuigen. Voor een groot deel zijn deze machines en werktuigen agrarisch gelieerd maar het betreffen ook ten dele producten voor particulier gebruik zoals tuinonderhoud en dergelijke.

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

1.2 Ligging plangebied

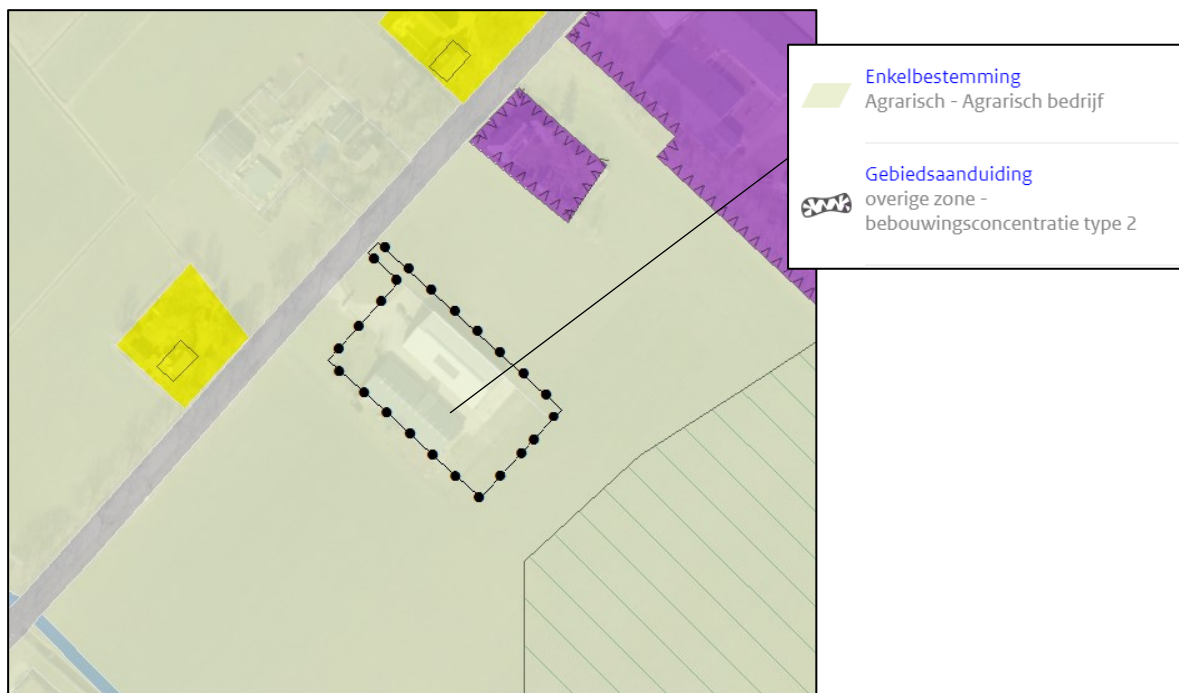
Het plangebied heeft betrekking op de locatie aan Vlaamseweg 13a te Sterksel. De locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Sterksel en ten zuidoosten van de kern Heeze. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied. Het plangebied is op deze afbeeldingen omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. Het plangebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie type 2'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Het herbestemmen naar 'Bedrijf' is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel noodzakelijk.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming Vlaamseweg 13a naar de bestemming 'Bedrijf' mogelijk.

1.5 Leeswijzer

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

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Sterksel aan het bebouwingslint Vlaamseweg. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Heeze, sectie H, nummers 971 en 974 (beide gedeeltelijk). Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is gearceerd met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint 'Vlaamseweg'. Op het perceel staan twee volumes bebouwing. Het zuidelijke gebouw dateert uit 1977 kent een oppervlakte van circa 715 m² en bevat zowel de bedrijfswoning als bedrijfsruimte. Vanwege de relatief lage goot- en bouwhoogte is het volume beperkt in relatie tot de oppervlakte. Aan de achterzijde bevindt zich tevens een mantelzorgwoning. Ten noorden hiervan is in 2019 een nieuwe loods van hoogwaardige kwaliteit gerealiseerd. De nieuwste loods kent een oppervlakte van circa 800 m². Beide gebouwen liggen op enige afstand van de weg en liggen dan ook enigszins solitair in het veld. Rondom de bebouwing is ruimte voor parkeren en te manoeuvreren. Evenwijdig aan de bestemmingsgrens is een rij met 15 beuken geplant.

De bedrijfsgebouwen zijn ingericht voor de paardenhouderij, echter worden momenteel geen dieren gehouden. De milieuv vergunning voor het houden van dieren is in 2019 reeds ingetrokken. Navolgende figuur geeft een overzicht van het perceel in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto van de initiatieflocatie (links de paardenstal en rechts de multifunctionele bedrijfswoning)

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

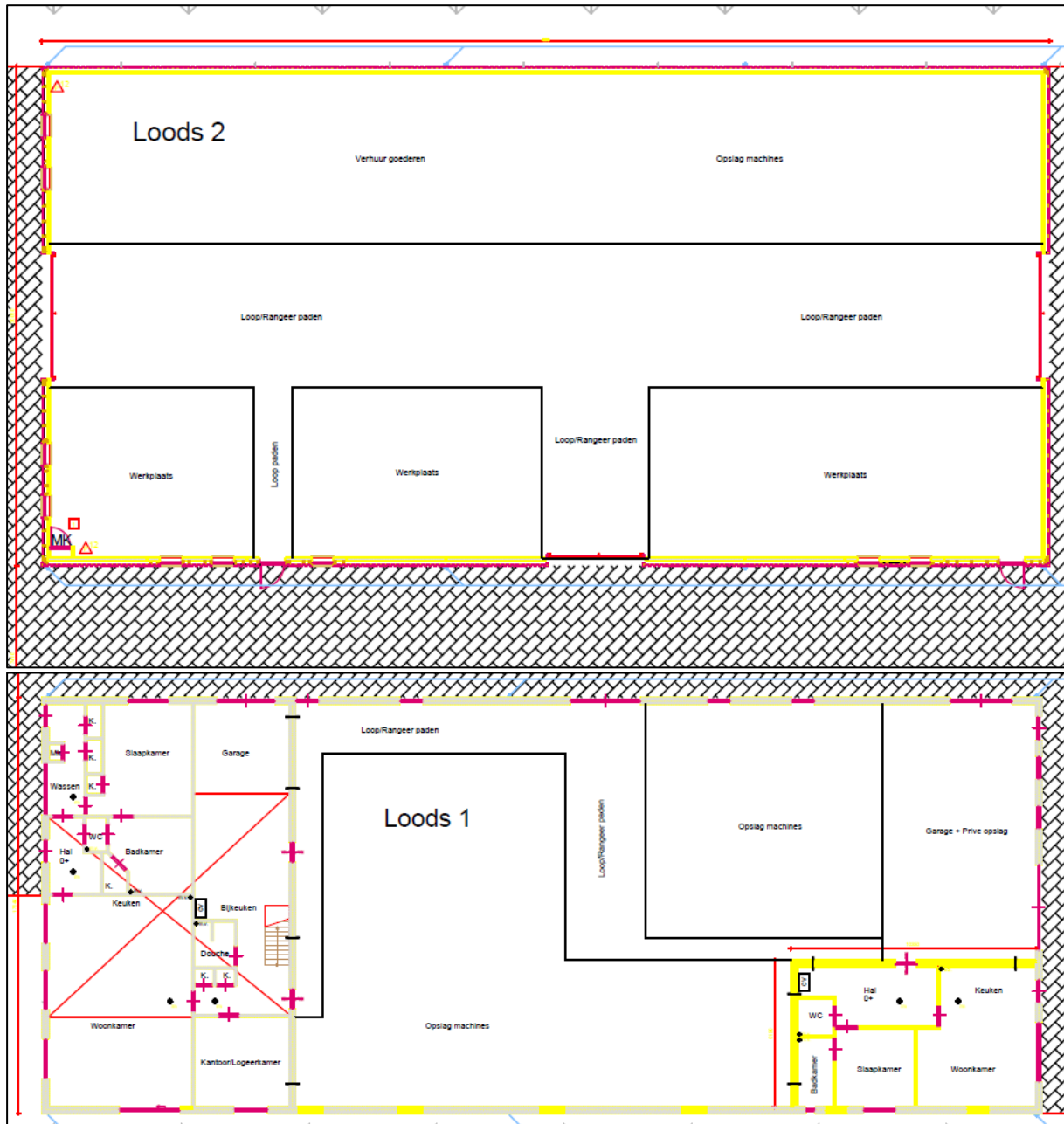
Beoogd wordt de locatie her te bestemmen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer wil ter plaatse een bedrijf vestigen en exploiteren dat voorziet in verhuur en reparatie van machines en werktuigen. Voor een groot deel zijn deze machines en werktuigen agrarisch gelieerd maar het betreffen ten dele ook producten voor particulier gebruik zoals tuinonderhoud en dergelijke.

De bedoeling is om in ieder geval de noordelijke loods (loods 2) geheel in te richten als werkplaats en opslag- en stallingsruimte. Vanwege de aard van de (volumineuze) goederen zijn er brede loop- en rangeerpaden tussen de werkplaats en de stallings- opslagruimte. Bij volumineuze goederen kan gedacht worden aan maaiers, weidesleep, zaaimachines, cirkelschudders en rotorharken. Er vindt ook verhuur plaats van kleinere machines, werktuigen en gereedschap. Er vindt derhalve zowel verhuur plaats aan agrariërs en bosbouw, maar ook tuiniers en particulieren. Gedacht kan worden aan heggenscharen, bosmaaiers en trilplaten. In de regels van dit bestemmingplan is opgenomen dat verhuur aan particulieren expliciet ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdactiviteit, zijnde en reparatie van machines en werktuigen en verhuur aan (agrarische)bedrijven. Buitenopslag is uitgesloten en niet wenselijk, ter voorkoming van diefstal en het ruimtelijk beeld.

In loods 1 bevindt zich aan de straatzijde de bedrijfswoning. Aan de achterzijde bevindt zich een mantelzorgwoning. Het overige gedeelte beoogd men te gebruiken ten behoeve van opslag van

machines en een gedeelte als privé opslagruimte. Vanwege de relatief beperkte goot- en bouwhoogte van loods één kan deze minder effectief worden ingericht voor opslag van groter materieel.

Navolgend wordt de beoogde indeling weergegeven.



Figuur 5: Beoogde indeling bedrijfsruimte

De bebouwing verkeerd in goede staat en van overtollige bebouwing is geen sprake. Met name de nieuwe loods is van hoogwaardige kwaliteit en is pas 3 jaar oud. Beoogd wordt het geheel her te gebruiken ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering.

Een groot deel van loods 1 is reeds in gebruik als bedrijfswoning met privé opslagruimte en een mantelzorgwoning. Het overige deel, circa een derde wordt beoogd als bedrijfsruimte te gebruiken. Deze loods kent vanwege de relatief lage goot- en bouwhoogte een beperkte inhoud en biedt derhalve

beperkte opslag ruimte voor groter materieel. Hier zullen met name kleinere machines en gereedschappen gestald worden.

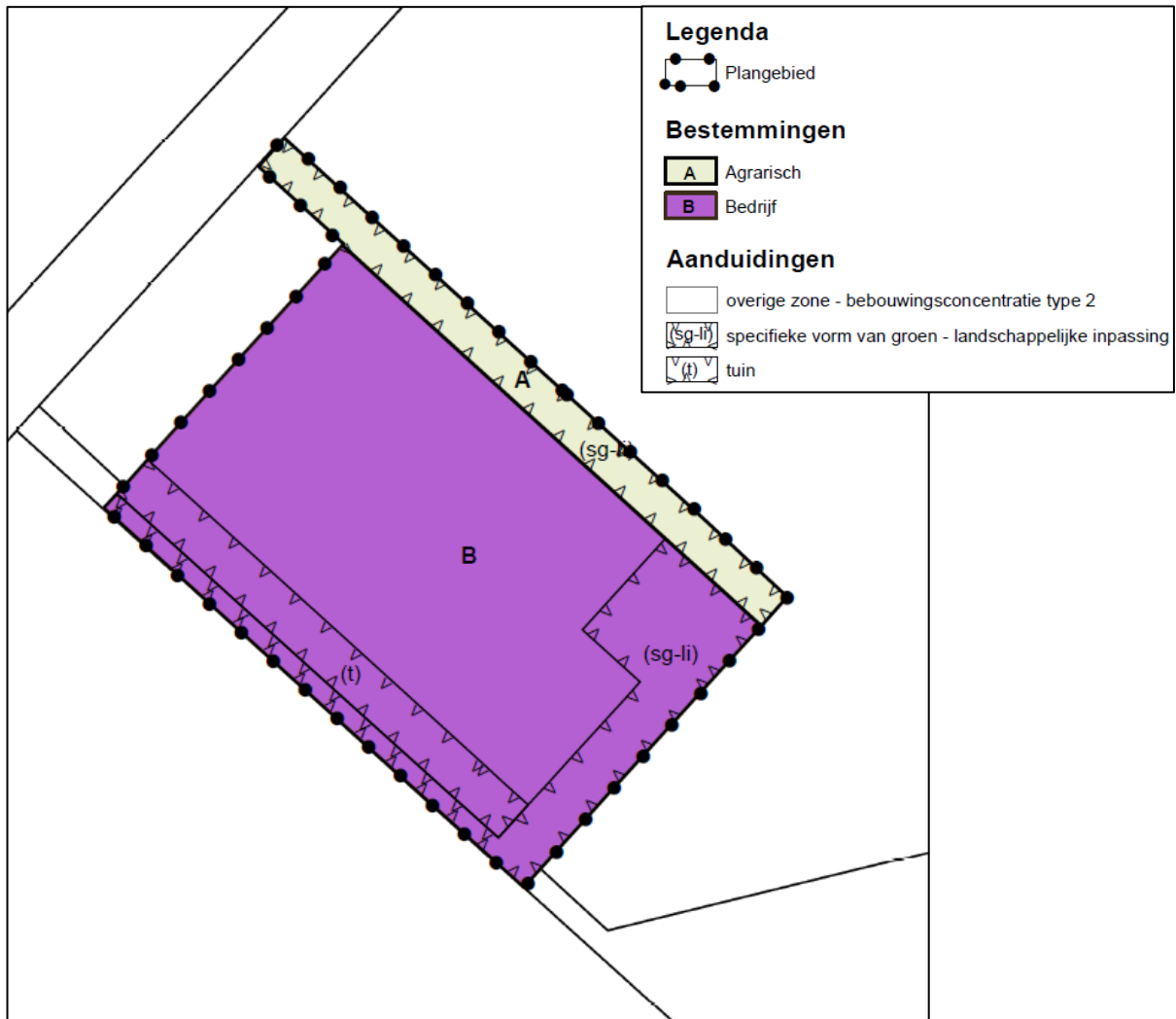
Loods 2 zal in zijn geheel voor de bedrijfsvoering worden gebruikt. Hier is ook meer ruimte om te manoeuvreren en grotere machines te plaatsen. Alle ruimte is nodig om machines en materialen inpandig op te slaan. Dat is enerzijds vanwege de hoge economische waarde van het materieel, anderzijds van wege het ruimtelijk beeld en om het te beschermen tegen weersomstandigheden.

2.2.2 Bedrijfsactiviteiten

De onderneming zal zich enerzijds gaan richten op reparatie en onderhoud aan materieel van de omringende agrarische bedrijven en anderzijds verhuur en reparatie van machines en werktuigen. Voor een groot deel zijn deze machines en werktuigen agrarisch gelieerd maar het betreffen ook producten voor particulier gebruik zoals tuinonderhoud en kleinere klussen in en rond huis. Op incidentele basis zal verkoop plaatsvinden van machines en werktuigen uit de verhuurvloot welke vervangen worden door nieuwe machines. Detailhandel vindt enkel ondergeschikt plaats aan reparatie en verhuur. Verhuur aan particulieren is ingevolge de regels enkel toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de hoofdfunctie reparatie van machines en werktuigen en verhuur aan bedrijven.

2.2.3 Planologische situatie

Het agrarisch bedrijf zal worden herbestemd in een niet-agrarisch bedrijf. Hiertoe wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Dit bestemmingsvlak omvat de bedrijfswoningwoning, bijgebouwen en erfverharding. Het bestemmingsvlak kent een oppervlakte van 3.890 m² en ter plaatse wordt na herontwikkeling één agrarisch bedrijf toegestaan met één bedrijfswoning en een maximum bebouwd oppervlak van 1.530 m². Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen en ter plaatse van de huidige tuin de aanduiding 'tuin'.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het landschap, te kenmerken als Jonge heideontginning is duidelijk te herkennen aan de Vlaamseweg. Kenmerkend zijn de grote, vlakke en langwerpige percelen die haaks op de Vlaamseweg staan. Op de percelen gelokaliseerd aan de Vlaamseweg staan zeer sporadisch bomen. De Vlaamseweg wordt over de hele lengte beïnvloed door een eikenlaan aan de flanken.

Beoogd wordt dit kenmerkende landschap te behouden en enkel de loods in te passen met beplanting. Ter plaatse is reeds landschappelijke inpassing aanwezig in de vorm van 15 beuken in rij, evenwijdig aan die loods. Deze zal worden versterkt met een ondergroei van heesters uit inheems sortiment en nog eens een extra aanplant van 15 beuken. Op de achterste perceelsgrens wordt tevens een bomenrij aangeplant. Aan de westkant van het perceel zal de tuin worden begrenst door een beukenhaag met een lengte van 80 meter. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het beplantingsplan. Het beplantingsplan maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 7: Beoogde landschappelijke inpassing

2.2.5 Verkeer en parkeren

2.2.5.1 Gemeentelijk beleidskader

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

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

VASTGESTELD

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

2.2.5.2 Parkeren

De planlocatie is aangeduid als gelegen in de zone 'overig gebied'. Het beoogde bedrijf op de locatie, is in te delen in de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief'. Voor dit bedrijf in het overig gebied geldt een parkeernorm van 1,1 auto per 100 m² bvo. Voor de te handhaven bedrijfsruimte van 1.210 m² dient met 14 parkeerplaatsen rekening gehouden te worden. Deze parkeerplaatsen zijn thans reeds beschikbaar aan de voorzijde van loods 2. De planlocatie biedt hiertoe ruimschoots voldoende ruimte.

2.2.5.3 Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Vlaamseweg. Voor de beoogde functie is de bestaande ontsluiting toereikend. De inrit blijft ongewijzigd behouden. De Vlaamseweg kenmerkt zich als gemengd gebied met functiemenging. Er is sprake van een verkeersveilige situatie en het verkeer gaat direct na het verlaten van het perceel op in het heersende verkeersbeeld.

Er wordt verwacht dat er sprake is van verhuur van 10 machines of werktuigen per dag. Daarmee is sprake van maximaal 20 verkeersbewegingen per dag. Sommige goederen worden namelijk voor meerdere dagen verhuurd.

Voor de reparatie van machines en werktuigen worden minder verkeersbewegingen verwacht.

De wegenstructuur in de omgeving heeft ruim voldoende capaciteit deze vervoersbewegingen te verwerken.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Middels de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming voor een bedrijf dat voorziet in verhuur en reparatie van machines en werktuigen. De bestaande opstallen worden herbestemd en hergebruikt. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

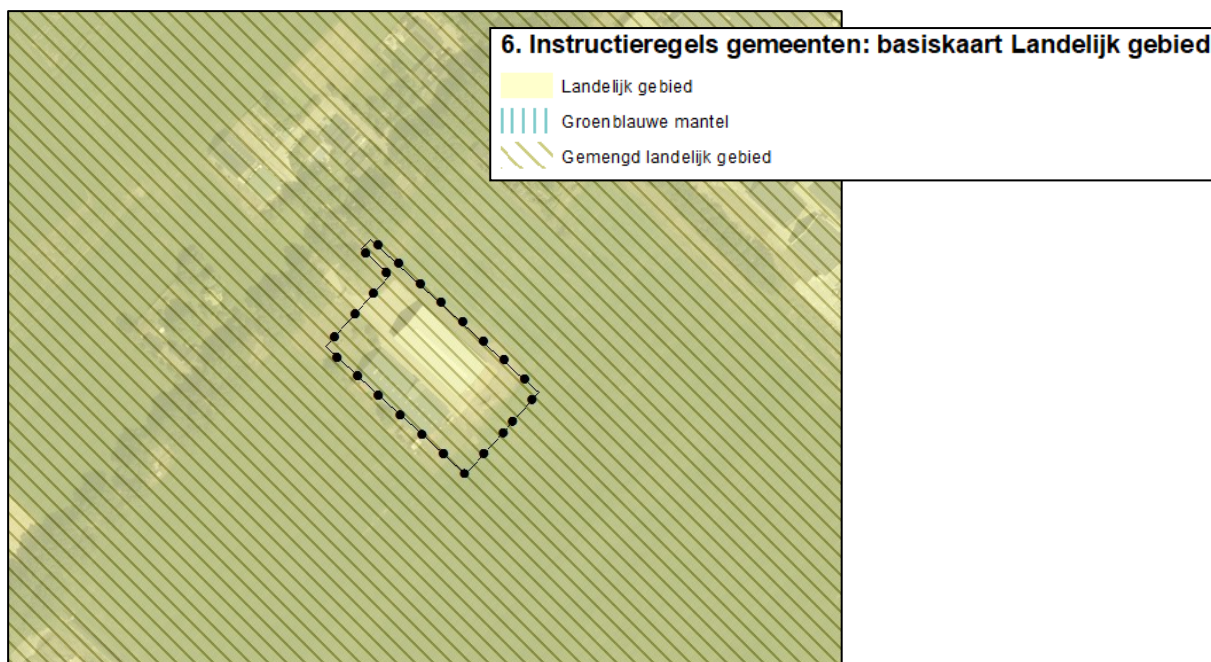
3.2.2.1 Inleiding

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

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

3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

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



Figuur 8: Aanduidingen Interim omgevingsverordening (kaart 6)

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', met de aanduiding 'Stalderingsgebied'.

Artikel 3.1 Algemeen

In afdeling 3.1 van de Interim omgevingsverordening zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten vanuit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, om een bijdrage te leveren aan de juiste balans tussen beschermen en benutten. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie

Onderdeel van deze algemene regels, zijn regels ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.9). Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling voor kwaliteitsverbetering. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie aan gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied Vlaamseweg 13a te Sterksel wordt een bestaande paardenhouderij gesaneerd en omgezet naar een bedrijfsbestemming. Het agrarische bouwvlak komt te vervallen. De gronden worden overgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van verhuur en reparatie van machines en werktuigen.

Door het herbestemmen van een bestemming kan waardevermeerdering of waardevermindering ontstaan van de grond. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. Navolgende tabel geeft een beeld van de te realiseren kwaliteit verbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	Oppervlakte in m ²	Waarde / m ²	Waarde
Bedrijfswoning	1000	€ 150,00	€ 150.000,00
Agrarisch bouwvlak	2890	€ 20,00	€ 57.800,00
Agrarisch	1518	€ 5,00	€ 7.590,00
Totaal	5408		€ 215.390,00
Bedrijfswoning	1000	€ 150,00	€ 150.000,00
Bedrijf	2294	€ 50,00	€ 114.700,00
Tuin	554	€ 10,00	€ 5.540,00
Landschappelijke inpassing	1560	€ 1,00	€ 1.560,00
Totaal	5408		€ 271.800,00
Bestemmingswinst			€ 56.410,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 11.282,00
Bestemmingswinst		€ 56.410,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Berekening tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Deze wijziging leidt tot een waardevermeerdering van het plangebied. Binnen het plangebied wordt een tegenprestatie geleverd doormiddel het toevoegen van beplanting en de realisatie en onderhoud (6 jaar) van bestaand en nieuw aan te leggen groen. Navolgende tabel geeft een overzicht van deze tegenprestatie.

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		225		€ 1,61	m²	€ 362,25	€ 0,74	m²/jr	€ 166,50	€ 999,00	€ 1.361,25
Knip- en scheerhaag	237	355,5		€ 1,61	5st/m²	€ 2.861,78	€ 1,18	m/jr	€ 279,66	€ 1.677,96	€ 4.539,74
Landschapsboom in bomenrij			22	€ 61,64	st	€ 1.356,08	€ 5,63	st/jr	€ 123,86	€ 743,16	€ 2.099,24
Knotboom				€ 11,06	st	€ 0,00	€ 2,73	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoogstamfruitboom			2	€ 61,64	st	€ 123,28	€ 5,42	st/jr	€ 10,84	€ 65,04	€ 188,32
Houtsingel				€ 1,61	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bosje				€ 1,61	st	€ 0,00	€ 4,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bloemrijke rand				€ 16,52	are	€ 0,00	€ 8,56	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel < 300 m²				€ 5,49	m²	€ 0,00	€ 43,81	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel > 300 m²				€ 5,49	m²	€ 0,00	€ 62,22	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad											
Bestaand											
Struweelhaag	0	0		€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 0,74	m²/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Knip- en scheerhaag	0	0		€ 0,00	4st/m²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Landschapsboom in bomenrij			15	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 84,45	€ 506,70	€ 506,70
Knotboom			0	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 2,73	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoogstamfruitboom			0	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,42	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Houtsingel		0		€ 0,00	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bosje		0		€ 0,00	st	€ 0,00	€ 4,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bloemrijke rand		0		€ 0,00	are	€ 0,00	€ 8,56	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel < 300 m²			0	€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 43,81	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel > 300 m²			0	€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 62,22	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad	0				meter		€ 0,83	meter	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 10.195,25

Tabel 2: Tegenprestatie door aanleg en onderhoud van groen

Op eigen perceel wordt een tegenprestatie geleverd van € 10.195,25,-. Daarmee wordt grotendeels voldaan aan de te leveren tegenprestatie.

Artikel 2.74 Stalderen

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

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Daarvoor zijn navolgende voorwaarden van toepassing.

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.*

De Vlaamseweg is te kermmerken als een bebouwingslint met functiemenging. De beoogde omzetting van agrarisch bedrijf naar een bedrijf dat voorziet in verhuur en reparatie van machines en werktuigen is passend binnen de omgeving. De bedrijfsactiviteiten zijn buitengebied gerelateerd. Er wordt verhuurd aan bosbouwers, hoveniers en agrariërs maar ook aan particulieren. Veel van deze particulieren zullen woonachtig zijn in het buitengebied, vanwege de aard van de verhuurgoederen.

De omgeving kent een agrarisch karakter maar de afgelopen jaren heeft reeds een transitie plaatsgevonden van agrarisch en veehouderijen naar een wisselend karakter met woonfuncties, agrarische bedrijven en reguliere bedrijven. Een paardenhouderij is als een bedrijf in milieucategorie 3.1 te beschouwen. Het verhuur en reparatie servicebedrijf is te beschouwen als een bedrijf in milieucategorie 2. Op de locatie vindt geen productie plaats, enkel verhuur en herstelwerkzaamheden. Met de invulling wordt een nieuwe invulling gegeven aan bestaande bebouwing die wordt herbenut. Op die manier wordt verrommeling van het buitengebied tegen gedaan. De beoogde activiteit is een passende economische drager met een beperkte milieu uitstraling en draagt bij aan een sterk buitengebied.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*

Er vindt geen splitsing plaats.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Van overtollige bebouwing is geen sprake. Alle bebouwing wordt her benut.

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:*

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*
- 3. mestbewerking.*

Deze functies zullen in de regels worden uitgesloten.

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;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

De beoogde bedrijfsbestemming biedt voor de lange termijn voldoende mogelijkheden. Het reparatie, onderhoud en verhuur bedrijf voor land- en tuinbouwmachines is een relatief kleinschalig bedrijf. Initiatiefnemer beoogt ook geen verder groei voor dit bedrijf. Uitbreiding van de oppervlakten is dan ook

niet het uitgangspunt. De wegenstructuur in de omgeving heeft voldoende capaciteit voor een goede verkeersafwikkeling.

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.*

Het bedrijf past binnen de gemengde omgeving. Er wordt geen zelfstandige detailhandelsvoorziening beoogd. Zo nu en dan worden enkele goederen uit de verhuurvloot verkocht als er sprake is van vervanging. Er is geen sprake van een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg.

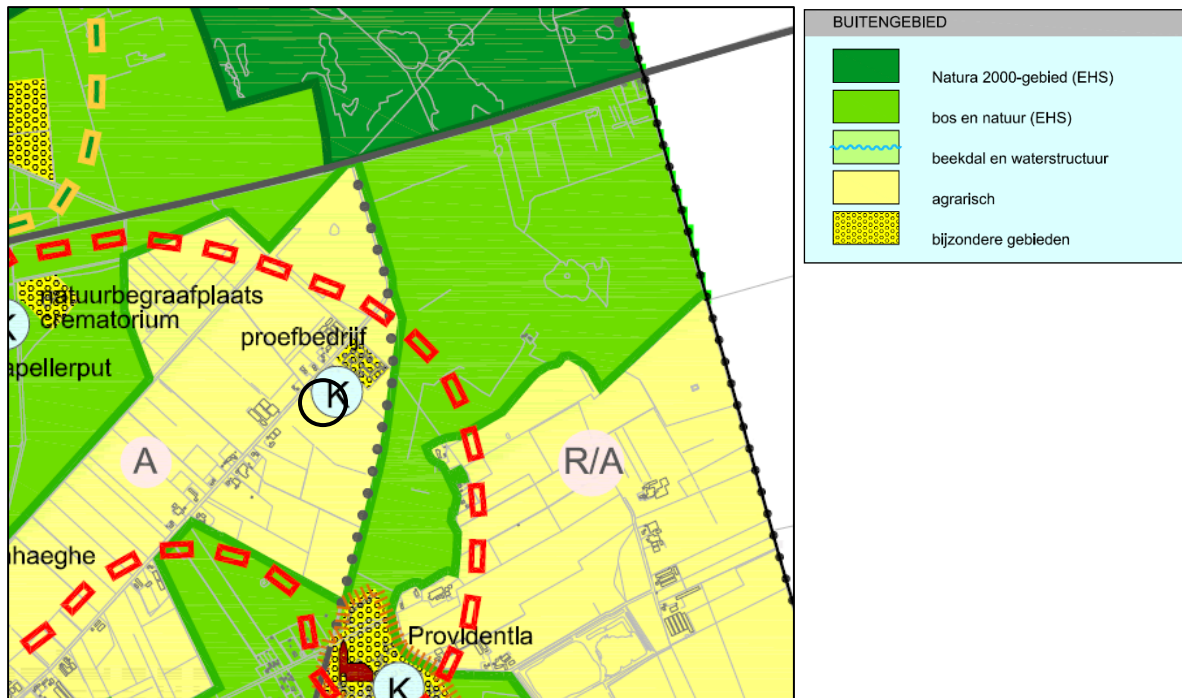
Het plan voldoet aan en past binnen de regels voor vestiging van niet-agrarische bedrijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

Op het plangebied wordt een agrarisch bedrijf herbestemd naar een bedrijf dat zich toelegt op verhuur en reparatie van machines en werktuigen. Op de structuurvisiekaart is te zien dat het plangebied zich bevindt in het buitengebied binnen het agrarisch ontwikkelgebied. Het bedrijf is aanverwant aan buitengebied gerelateerde activiteiten en er wordt een passende nieuwe invulling gegeven aan de bedrijfsgebouwen. De beoogde herontwikkeling is daarmee passend binnen de kaders van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030. Het plangebied is aangegeven met een zwarte cirkel.



Figuur 9: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

3.3.2 Ontwerp omgevingsvisie Heeze-Leende

Momenteel ligt de Ontwerp Omgevingsvisie Heeze-Leende ter inzage. 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.

Onderhavig initiatief is relatief kleinschalig en maakt gebruik van bestaande gebouwen. Er worden geen omliggende bedrijven beperkt in de bedrijfsvoering en er is geen sprake van onevenredige milieuhinder voor burgers.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Besluit m.e.r.

4.1.1 Inleiding

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

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

4.1.2 Toets

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

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

4.2 Bodemkwaliteit

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' herbestemd naar de bestemming 'Bedrijf'. De agrarische bedrijfswoning aan Vlaamseweg 13a wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning. Enkel de functie van de bebouwing wijzigt. Aanwezige bebouwing wordt herbenut en er vindt geen nieuwbouw plaats. Er worden geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Niet aannemelijk is dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor deze wijziging is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Wegverkeerslawaai

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geurhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai 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.

4.3.1.2 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. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig, die ongewijzigd blijft behouden. Er wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd.

4.3.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een overschrijding van de normen voor industrielawaai. Er is geen sprake van de aanwezigheid van grote lawaaimakers in de omgeving van het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de

bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

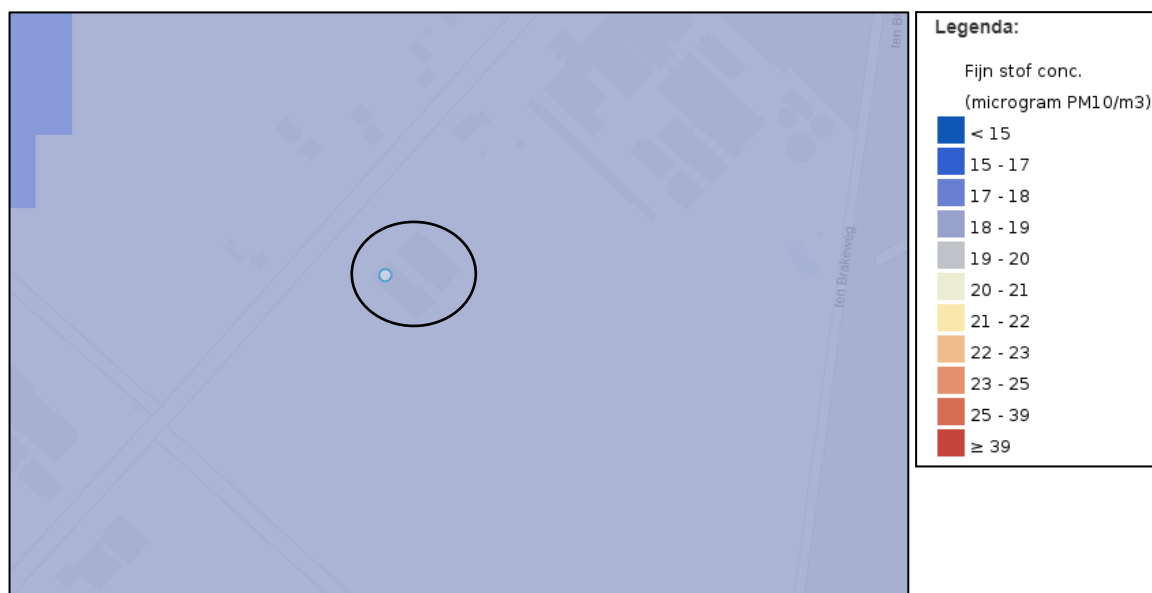
Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in nieuwbouw, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

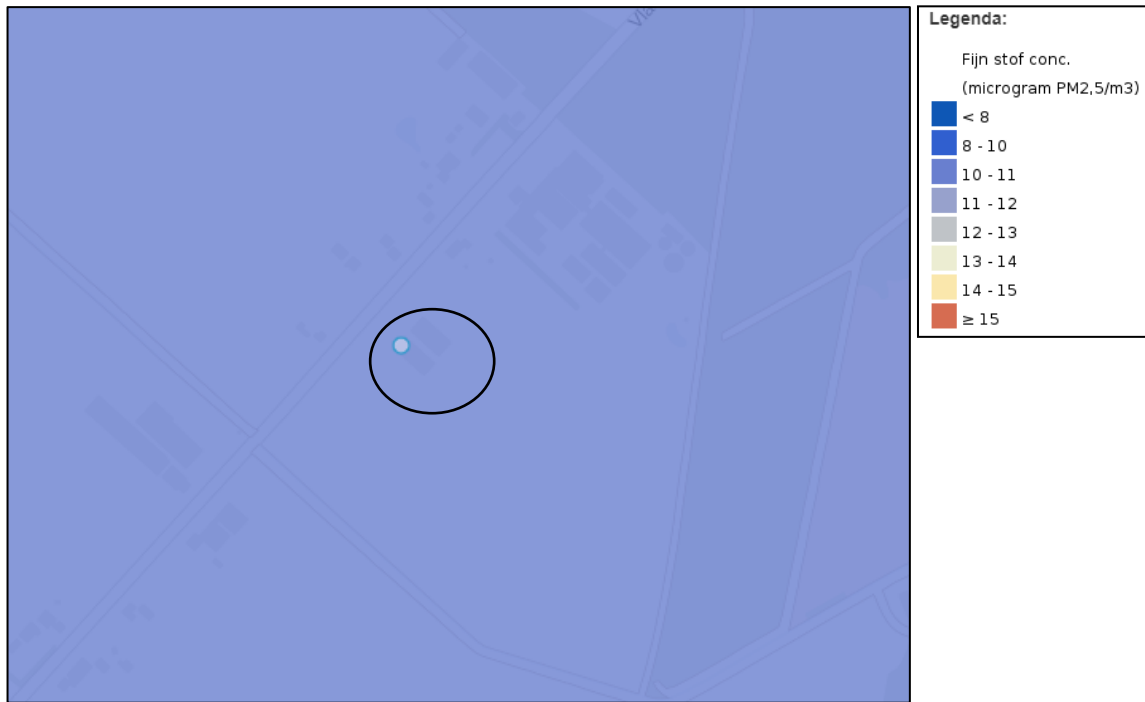
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

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

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



Figuur 10: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 11: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas Leefomgeving)

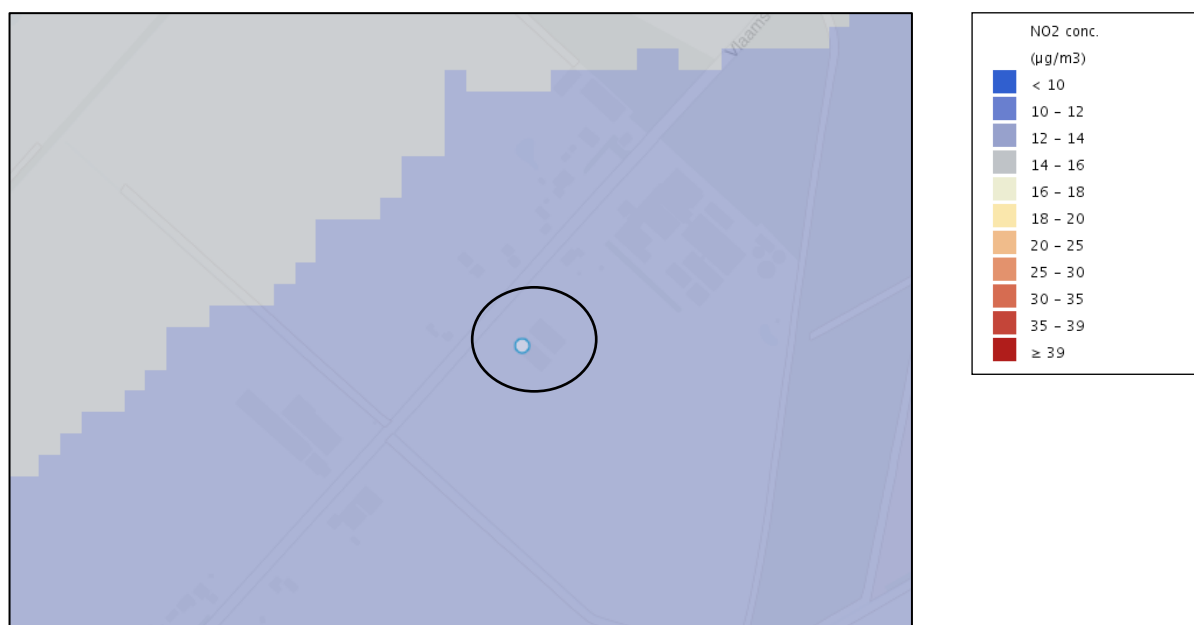
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18 - 19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³ ter plaatse van het plangebied. De luchtkwaliteit is daarmee aanvaardbaar.

4.4.2.1 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 12: Stikstofdioxide 2019 ter hoogte van het plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Beleidskader

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

4.5.1.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

4.5.1.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

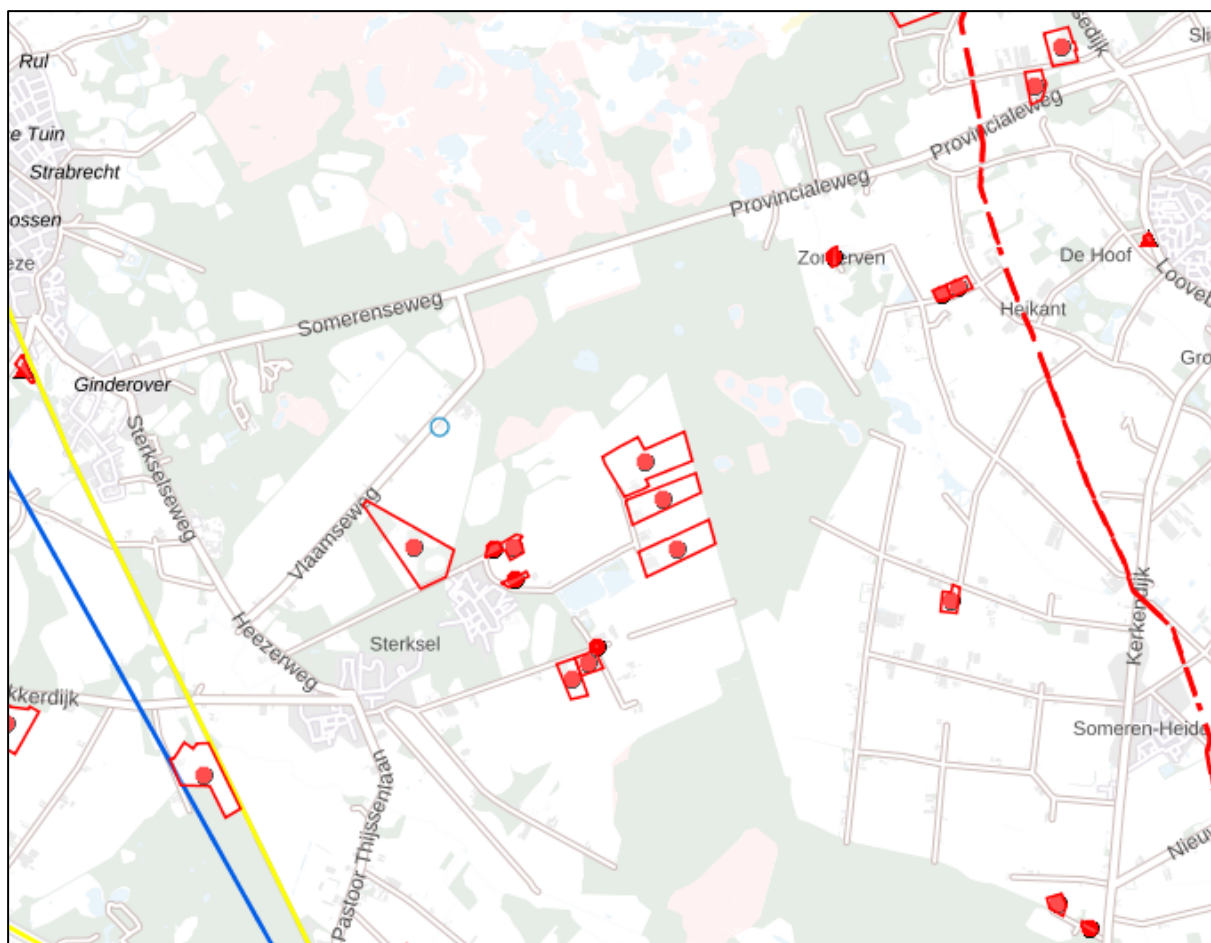
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een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

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

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Inleiding

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



Figuur 13: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe stip

Op een afstand van 250 meter van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met risicocontouren. In de wijde omgeving zijn diverse bedrijven aanwezig met een bovengrondse propaantank. Echter zijn deze bedrijven op afstand gelegen dat er geen sprake is van gevaar. Op een afstand van ruim 750 meter is het meest dichtst bij gelegen risicobedrijf gelegen. Dit bedrijf beschikt over 2 bovengrondse propaantanks. De afstand geldend voor een dergelijk bedrijf met propaantanks is tenminste 10 meter.

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.5.2.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende ligt de spoorlijn Weert-Eindhoven. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 2.600 meter. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2. Met een afstand van circa 4.800 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Ten oosten van plangebied, op een afstand van circa 4.350 meter, ligt een buisleiding van Gasunie transport services B.V. Het betreft een leiding met een diameter van 914 mm en 66,20 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt derhalve op meer dan voldoende afstand van de buisleiding.

Luchtvaart

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

Transport hoogspanningslijnen

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

4.5.2.3 Conclusie

Uit bovenstaand onderzoek blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet wordt belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.6.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

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 de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 ouE/m^3 binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m^3 buiten de bebouwde kom. Het is middels een verordening mogelijk maatwerk per gebied, waarmee oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke 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.

4.6.1.3 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Heeze-Leende heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2011' vastgesteld. In deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een norm van 1 ouE/m^3 als maximale geurbelasting op de woonkernen binnen de gemeente vastgelegd. De norm voor het buitengebied is ongewijzigd.

4.6.1.4 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.

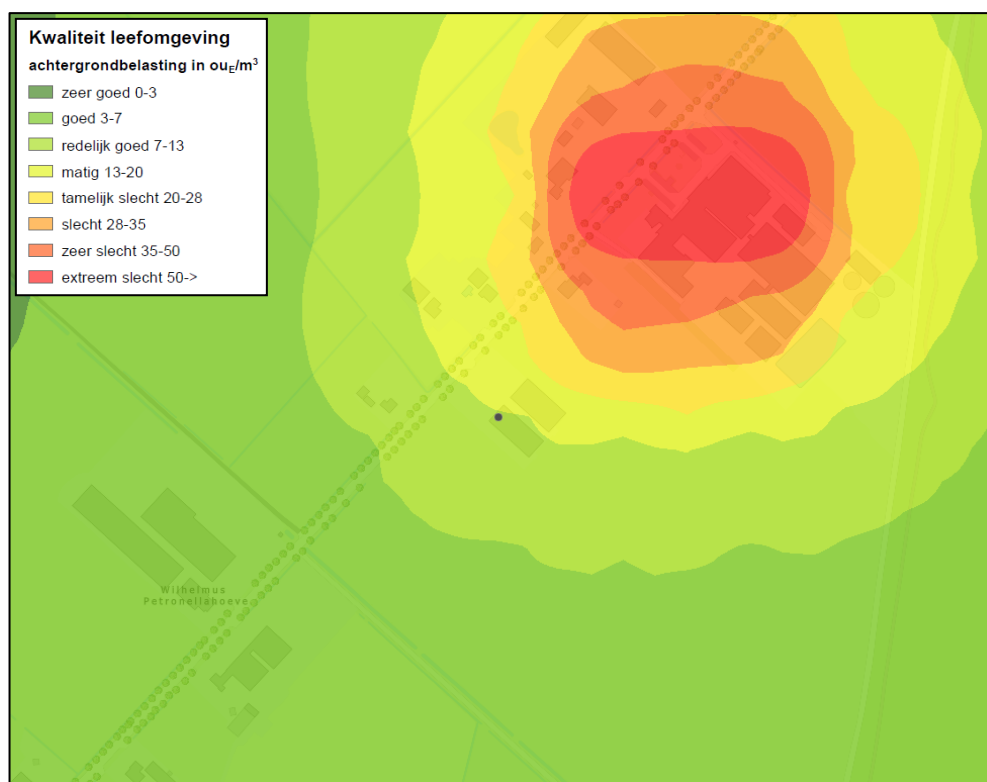
4.6.1.5 Voorgroundbelasting

Met de voorgroundbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel 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 voorgroundbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat als deze tenminste de helft van de achtergrondbelasting op een locatie bedraagt.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Achtergrondbelasting

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting met het plangebied aangeduid

Binnen het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 7-20 ouE/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van de achtergrondbelasting. De herbestemming van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.6.2.2 Voorgrondbelasting

In de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat, wanneer een woning op of na 2000 van een veehouderij wordt onttrokken en herbestemd wordt, deze woning niet anders beoordeeld dient te worden als ware het nog een bedrijfswoning. Op grond van artikel 3, tweede lid Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een nabijgelegen veehouderij. Alle agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 100 meter

4.6.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde herbestemming mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

De status van de bestaande woning wijzigt niet voor wat betreft geurgevoeligheid. Voor de woning geldt een vaste afstand tot omliggende veehouderijbedrijven. Indien de bedrijfsruimte wordt gebruikt als gevoelige functie, waarvan in feite sprake zal zijn geldt ook hiervoor een vaste afstand van 50 meter. De functie wordt op een dusdanige afstand van omliggende veehouderijbedrijven gesitueerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de vaste afstand. De geursituatie vormt eveneens geen bezwaar. De omliggende veehouderijbedrijven worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan thans het geval is.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Endotoxinen

4.7.1.1.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.1.2 Gemeentelijk beleidskader endotoxinen

De gemeente Heeze-Leende heeft geen gemeentelijk beleid vastgesteld ten aanzien van aanwezige endotoxine contouren binnen de gemeente.

4.7.1.2 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. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.7.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

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

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Endotoxinen

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijf naar een regulier. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van endotoxinen. Overigens is het plangebied ook niet gelegen binnen een endotoxine-contour. Veehouderijbedrijven in de omgeving zijn op ruime afstand gelegen. Op een afstand van circa 120 meter is een varkenshouderij gelegen waarvoor de endotoxinecontour is berekend. De pm_{10} wordt geschaald op 502 kg/pj wat betekent dat een richtafstand van 100 meter toegepast dient te worden. Hieraan wordt voldaan, zowel voor de bedrijfswoning als de bedrijfsgebouwen.

4.7.2.2 Geitenhouderijen

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijf naar een reguliere bedrijfsfunctie. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van ligging van het plangebied ten opzichte van geitenhouderijen. Binnen een contour van 2 kilometer liggen geen geitenbedrijven.

4.7.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijf naar een regulier bedrijf. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe gevoelige objecten in het kader van spuitzones.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 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 gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Aan de Vlaamseweg is sprake van functiemenging. Het plangebied kan dan ook getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. In een 'gemengd gebied' kan de richtafstand zoals weergegeven in de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Binnen het plangebied is reeds van een gevoelig object, de bedrijfswoning, in het kader van Bedrijven en milieuzonering. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten.

4.8.2.2 Bedrijf binnen het plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf bestemd. Tot voorkort was de locatie in gebruik als paardenhouderij (milieucategorie 3.1). Met deze wijziging wijzigt de bestemming ten behoeve van een bedrijf in de categorie 2. Het gros van de werkzaamheden bestaat uit verhuur van goederen en er vindt repartie plaats van werktuigen. De werkplaats van het bedrijf kent een omvang van circa 200 vierkante meter. Het overige deel van de bedrijfsruimte wordt gebruikt voor opslag. Gesteld kan worden dat het uitstraling van het bedrijf vergelijkbaar is met milieucategorie 2. Voor dergelijke bedrijven geldt een grootste richtstand in het kader van de factor 'geluid' van 30 meter. In gemengd gebied mag dit worden teruggebracht tot 10 meter.

Binnen een afstand van 40 meter liggen geen gevoelige objecten. De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

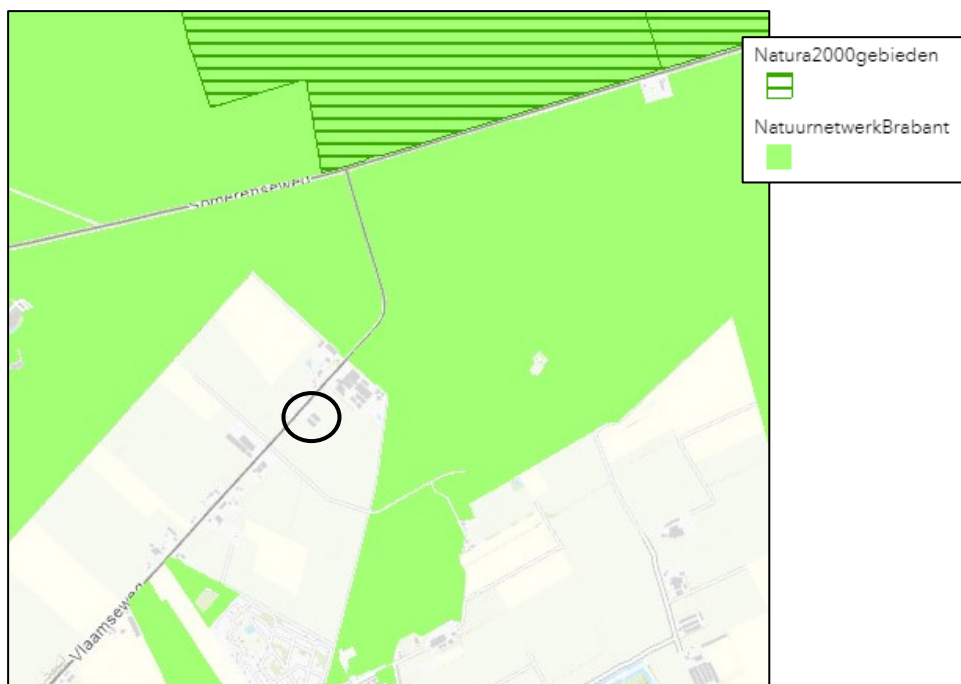
4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Inleiding

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

4.9.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied (zwart omcirkeld) ten opzichte van Natura-2000 gebieden.



Figuur 15: Ligging plangebied in relatie met Natura 2000 en NNB gebied

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

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

De ontwikkeling draagt niet bij aan een stikstofdepositie hoger van 0,00 mol stikstof/ha/jaar. Een Aeries berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 250 meter tot NNB gebieden. Op een dergelijke afstand valt niet te verwachten dat de ontwikkeling voorziet in negatieve affecten. De uitstraling voor het bedrijf is daarvoor te beperkt en alle werkzaamheden vinden in pandig plaats. De afstand tot natura 2000 bedraagt circa 1 kilometer. Op de dergelijke afstand zullen geen effecten merkbaar zijn.

4.9.3 Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als agrarisch bedrijf. De werkzaamheden op het perceel vinden binnen de aanwezige loods plaats. Dit blijft met deze wijziging ongewijzigd. Ook wijzigt het gebruik naar aard en omvang niet. Het gebruik vindt nu echter plaats ten behoeve van opslag in plaats van voor het eigen agrarisch bedrijf. Dit plan heeft geen ruimtelijk effect. Er is geen

sprake van bouw of sloop of van het verdwijnen van groenstructuren. Niet aannemelijk is dat deze wijziging leidt tot aantasting van flora en fauna waarden.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 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.

4.10.2 Beleidskader

4.10.2.1 Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende

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

4.10.3 Toets

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

4.10.3.1 Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn een woning en een loods aanwezig, die met de wijziging ongewijzigd behouden blijven. Er is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Deze wijziging leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.11 Archeologie

4.11.1 Inleiding

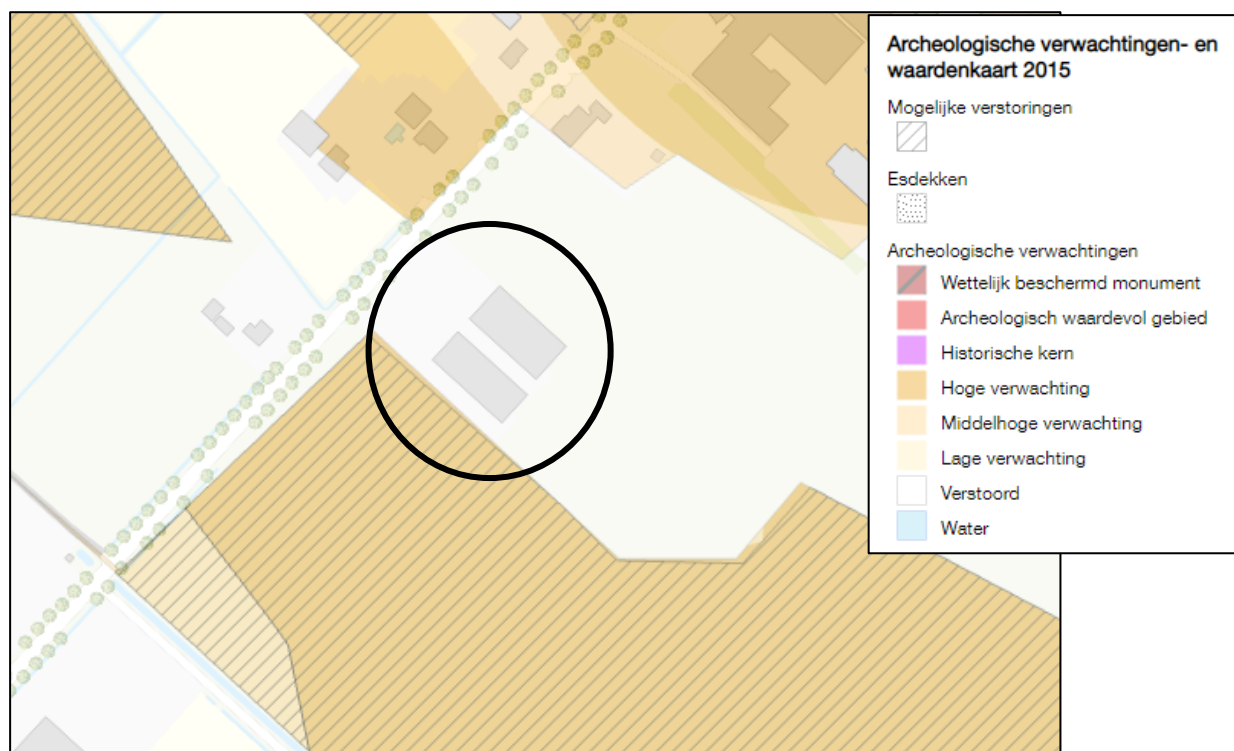
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van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

4.11.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

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

4.11.3 Toets

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



Figuur 16: Uitsnede en legenda Archeologische Beleidskaart met het plangebied aangeduid met een zwarte cirkel (Bron: odzob)

Het plangebied is grotendeels aangeduid als een gebied met 'Verstoord'. Ter plaatse vindt geen nieuwe bodemverstoring plaats. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.12 Water

4.12.1 Beleidskader

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

4.12.1.1 Beleidskader waterschap De Dommel

4.12.1.1.1 Keur 2015

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische

VASTGESTELD

uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

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

4.12.1.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een

toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.12.1.2 Gemeentelijk beleid

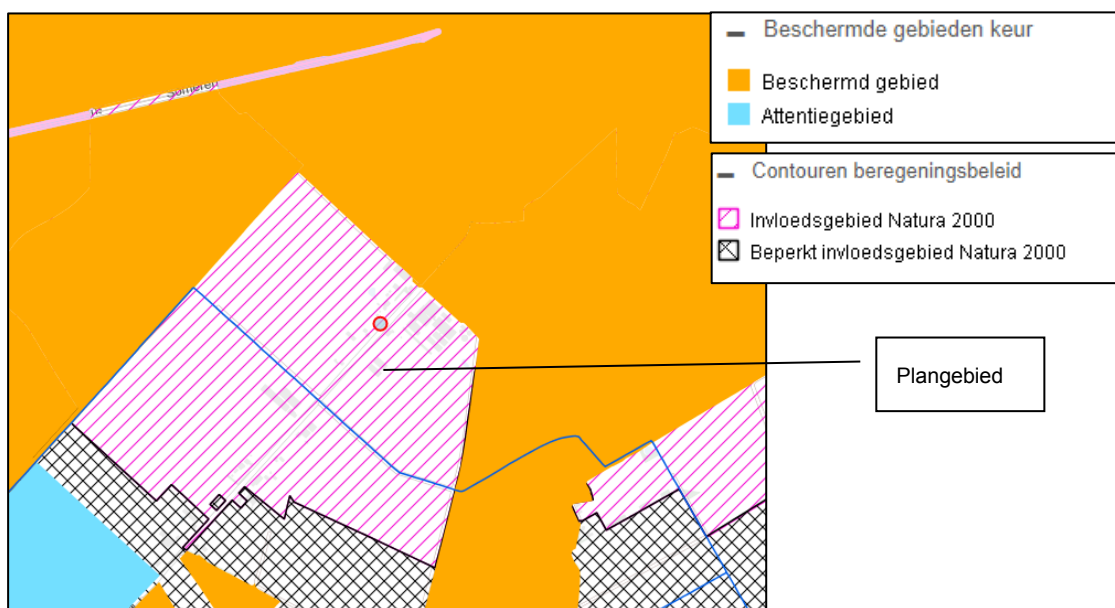
4.12.1.2.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

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

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Het plangebied is gelegen in een invloedsgebied van Natura 2000. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de keurkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



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

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd gebied. Wel is het plangebied gelegen in het invloedsgebied Natura 2000. De ontwikkeling ziet niet toe op grondwateronttrekking.

4.12.2.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Deze wijziging ziet toe op een gewijzigd gebruik van bestaande bebouwing. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de omgang met hemelwater binnen het plangebied. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal.

4.12.2.3 Wateraspecten binnen het plangebied

De bodem bestaat uit een veldpodzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de GHG, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Binnen het plangebied is sprake van een GHG van 60-100 cm-mv.



Figuur 18: GHG-kaart over het plangebied

4.12.2.4 Hemelwater

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het bebouwd oppervlak binnen het plangebied niet toenemen of afnemen. Hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing zal op de zelfde wijze infiltreren binnen het plangebied. De gronden rondom het plangebied kennen een agrarische bestemming en zijn in gebruik als cultuurgrond of ten behoeve van landschappelijke inpassing. Hemelwater dat valt op verharding zal infiltreren in deze grond. Dit regenwater is zeer wenselijk om de bestaande beplanting van genoeg water te voorzien gedurende het gehele jaar. Er is geen sprake van een fysieke infiltratievoorziening. Van overlast op buurpercelen is geen sprake. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 19: Verhard en onverhard oppervlak

4.12.2.5 Afvalwater

Er vinden geen wijzigingen plaats in verband met afvoer van afvalwater. In de huidige situatie wordt enkel het huishoudelijk water van de bedrijfswoning gestort op de riolering.

In de nieuwe situatie wordt geen wasplaats gerealiseerd voor de machines. Klanten moeten zelf zorgdragen voor het reinigen van de machines welke terugkomen van verhuur. Indien machines/werktuigen niet schoon worden geretourneerd worden deze op kosten van de huurder gereinigd op een externe wasplaats.

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. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De bestemming 'Bedrijf' is aangegeven voor een bedrijf dat voorziet in verhuur en reparatie van machines en werktuigen. Particuliere verhuur van machines en werktuigen is enkel toegestaan als ondergeschikte functie en bedrijfsactiviteit.

Een gedeelte van het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'aspecifieke vorm van groen – Landschappelijke inpassing'.

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

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Bedrijf

De huidige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van verhuur en reparatie van machines en werktuigen en landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

5.4.2 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 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 volledige 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.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van 6 weken (vanaf 10 maart tot en met 20 april 2023) ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.