

**BESTEMMINGSPLAN  
ZEVENHUIZEN 7  
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

TOELICHTING

**Crijns Rentmeesters BV**

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 2024

**PLANGEGEVENS**

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Naam bestemmingsplan | Zevenhuizen 7 Leende             |
| IMRO-idn.            | NL.IMRO.1658.BPZevenhuizen7-vs01 |
| Versie voorontwerp   | Februari 2023                    |
| Versie ontwerp       | December 2023                    |
| Versie vastgesteld   | April 2024                       |
| Opgesteld door       | Mat Crijns                       |

# INHOUDSOPGAVE

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                              | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE</b>            | <b>9</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                             | 9         |
| 2.2 Beoogde situatie                             | 10        |
| 2.2.1 Algemeen                                   | 10        |
| 2.2.2 Herbouw woning en beeldkwaliteit           | 10        |
| 2.2.3 Planologische situatie                     | 12        |
| 2.2.4 Landschappelijke inpassing                 | 12        |
| 2.2.5 Verkeer en parkeren                        | 13        |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                           | <b>14</b> |
| 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 Omgevingsvisie Noord-Brabant               | 15        |
| 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                          | 18        |
| 3.3.1 Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040           | 18        |
| <b>4. MILIEUASPECTEN</b>                         | <b>19</b> |
| 4.1 Bodemkwaliteit                               | 19        |
| 4.1.1 Beleidskader                               | 19        |
| 4.1.2 Toets                                      | 19        |
| 4.2 Water                                        | 20        |
| 4.2.1 Beleidskader                               | 20        |
| 4.2.2 Toets                                      | 22        |
| 4.3 Cultuurhistorie                              | 23        |
| 4.3.1 Beleidskader                               | 23        |
| 4.3.2 Toets                                      | 24        |
| 4.4 Archeologie                                  | 24        |
| 4.4.1 Beleidskader                               | 24        |
| 4.4.2 Toets                                      | 25        |
| 4.5 Natuur                                       | 26        |

|             |                                                  |           |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.1       | Beleidskader                                     | 26        |
| 4.5.2       | Toets                                            | 27        |
| <b>4.6</b>  | <b>Geluid</b>                                    | <b>29</b> |
| 4.6.1       | Beleidskader                                     | 29        |
| 4.6.2       | Toets                                            | 29        |
| <b>4.7</b>  | <b>Geurhinder</b>                                | <b>30</b> |
| 4.7.1       | Beleidskader                                     | 30        |
| 4.7.2       | Woon- en leefklimaat                             | 31        |
| 4.7.3       | Toets                                            | 32        |
| <b>4.8</b>  | <b>Gezondheid</b>                                | <b>33</b> |
| 4.8.1       | Beleidskader                                     | 33        |
| 4.8.2       | Toets                                            | 33        |
| <b>4.9</b>  | <b>Bedrijven en milieuzonering</b>               | <b>34</b> |
| 4.9.1       | Beleidskader                                     | 34        |
| 4.9.2       | Toets                                            | 34        |
| <b>4.10</b> | <b>Externe veiligheid</b>                        | <b>34</b> |
| 4.10.1      | Beleidskader                                     | 34        |
| 4.10.2      | Toets                                            | 35        |
| <b>4.11</b> | <b>Luchtkwaliteit</b>                            | <b>38</b> |
| 4.11.1      | Beleidskader                                     | 38        |
| 4.11.2      | Toets                                            | 39        |
| <b>4.12</b> | <b>M.e.r-beoordeling</b>                         | <b>41</b> |
| 4.12.1      | Beleidskader                                     | 41        |
| 4.12.2      | Toets                                            | 41        |
| <b>5.</b>   | <b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>                     | <b>42</b> |
| 5.1         | Inleiding                                        | 42        |
| 5.2         | Toelichting op de verbeelding                    | 42        |
| 5.3         | Algemene toelichting op de regels                | 42        |
| 5.4         | Toelichting bestemmingen                         | 42        |
| 5.4.1       | Agrarisch                                        | 42        |
| 5.4.2       | Wonen                                            | 42        |
| 5.4.3       | Archeologie                                      | 42        |
| <b>6.</b>   | <b>UITVOERBAARHEID</b>                           | <b>43</b> |
| 6.1         | Economische uitvoerbaarheid                      | 43        |
| 6.2         | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                 | 43        |
| 6.3         | Omgevingsdialoog                                 | 43        |
| <b>7.</b>   | <b>OVERLEG INSPIRAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE</b> | <b>44</b> |
| 7.1         | Overleg                                          | 44        |
| 7.2         | Zienswijzen                                      | 44        |
| 7.3         | Procedure                                        | 44        |

Bijlagen:

1. Stikstofonderzoek
2. Flora en fauna toets
3. Geluidsonderzoek
4. Bodemonderzoek
5. Verslag omgevingsdialoog

# 1. INLEIDING

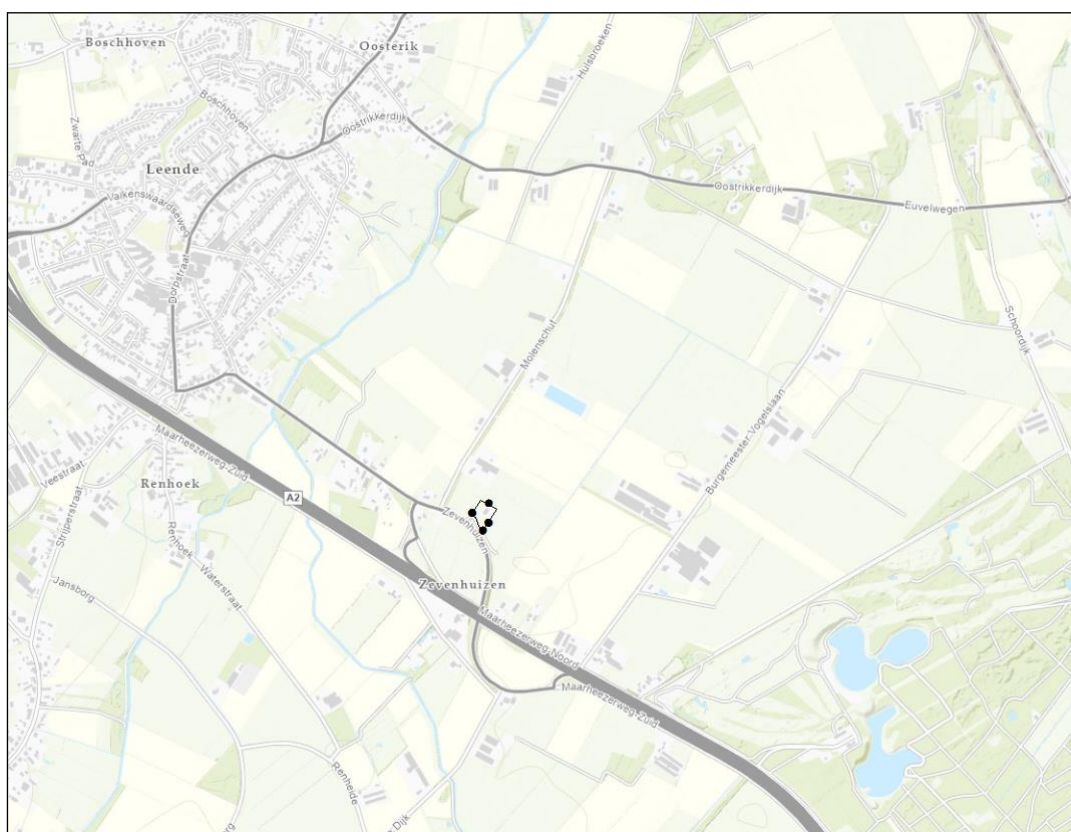
## 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Zevenhuizen 7 te Leende. Ter plaatse is sprake van een agrarische bedrijfsbestemming. Tot voor kort was op de locatie een agrarisch bedrijf aanwezig. Beoogd wordt de agrarische bedrijfswoning her te bestemmen naar een burgerwoning. De bestaande inpandige agrarische bedrijfswoning zal hiertoe worden vervangen door een nieuwe 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 zuidoosten van de kern van Leende in de directe nabijheid van de historische bebouwingsconcentratie Zevenhuizen. Navolgende figuur geeft een topografische kaart van de ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



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

### 1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een omvang van circa 4.400 m<sup>2</sup>. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Gemeente Leende, sectie G, nummer 154 (ged.) en 157 (ged.). Navolgende figuur geeft de kadastrale kaart voor het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastrale kaart met het plangebied aangeduid met een bolletjeslijn

### 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'. 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 resterende gronden ten westen en ten zuiden binnen het plangebied krijgen een bestemming 'Groen – Landschapselement' en een bestemming 'Agrarisch'. Per abuis heeft de gemeente Heeze-Leende de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in het vigerende bestemmingsplan ook op het perceel Leende, sectie G, nummer 154 (ged.) gelegd. Dit perceel is echter niet in eigendom van initiatiefnemer maar van de gemeente zelf. Deze ommissie zal met dit bestemmingsplan tevens ongedaan gemaakt worden.

## 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 Zevenhuizen 7 is ingericht ten behoeve van een tuinbouwbedrijf. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning (in pandig) met in het zelfde gebouw een agrarische loods. Het gebouw kent een oppervlakte van ca. 300 m<sup>2</sup> en is gerealiseerd in 1990. In het verleden is op de aangelegen gronden asperges geteeld. De loods deed dan ook dienst voor de stalling van machines en het sorteren van de asperges. De locatie wordt met een enkele inrit ontsloten. Op de locatie staan enkele volwassen bomen verspreid op het erf, onder andere berk, eik, wilg en fijnspar. Ten oosten van de agrarische loods met in pandige woning is een tuin gelegen. In de huidige situatie is er slechts in beperkte mate sprake van een agrarisch gebruik. Navolgende foto's geven een beeld van het plangebied Zevenhuizen 7 in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied



Figuur 5: Huidige situatie binnen het plangebied. Aan de voorkant (zuid-west kant) is de inpandige bedrijfswoning gelegen. Aan de achterzijde ligt de tuinbouwloods.

## 2.2 Beoogde situatie

### 2.2.1 Algemeen

De initiatiefnemer van dit plan beoogt de agrarische bestemming ter plaatse definitief beëindigen en voor de bestaande inpandige agrarische bedrijfswoning een nieuwe reguliere burgerwoning realiseren. Het resterende agrarische bedrijfsgebouw wordt deels afgebroken en voor een deel (120 m<sup>2</sup>) herbestemd naar een bijgebouw bij de nieuwe woning. De bestaande bedrijfswoning wordt hiervoor onklaar gemaakt. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

### 2.2.2 Herbouw woning en beeldkwaliteit

#### 2.2.2.1 Situering

Beoogd wordt om een nieuwe woning te realiseren ten zuidoosten van de bestaande bebouwing. De tuinbouwloods met de inpandige bedrijfswoning zal deels (120 m<sup>2</sup>) dienst gaan doen als bijgebouw bij de nieuwe woning. Het overige deel van de loods wordt gesloopt. De nieuwe woning zal qua maatvoering voldoen aan de bestemmingsplanregels.

#### 2.2.2.2 Beeldkwaliteit

Voor de nieuwe woning wordt gedacht aan één landelijke woning met een eenvoudige en doelmatige indeling. Aangesloten zal worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de bebouwingsconcentratie, namelijk een ruime vrijstaande woning op een ruime kavel. Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

De nieuwbouw zal dan ook worden uitgevoerd in een bouwstijl die passend is voor woningen in de omgeving. De woningen in de omgeving van het plangebied bestaan voornamelijk uit één tot anderhalve bouwlaag voorzien van een forse kap. De woningen staan in het algemeen met de lange gevel parallel aan de weg. De woningen zijn allen voorzien van een kap, in de kapvorm bestaat weinig variatie. Uitsluitend zadeldaken worden toegepast, al dan niet met wolfseinden.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is globaal te omschrijven als:

- *Het hoofdgebouw staat aan de straat en is georiënteerd met de lange gevel aan het lint. De bijgebouwen op de kavel liggen achter de rooilijn van het hoofdvolume.*
- *De nieuwe woning heeft een landelijke typologie van één tot anderhalve bouwlaag (maximale goothoogte 4,50 meter) en een fors zadeldak al of niet voorzien van wolfseinden. De maximale inhoudsmaat betreft 750 m<sup>3</sup>.*
- *Bijgebouwen kennen maximaal één bouwlaag met een kap, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>.*
- *Gevel detaillering is qua opbouw asymmetrisch refererend aan een langgevelboerderij.*
- *Het dak is gedekt met gebakken pannen, leien of (deels)snijriet.*
- *Moderne interpretatie van een traditionele langgevelboerderij is mogelijk.*

Navolgende figuren geven een weergave van een passende beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit is in de regels geborgd.

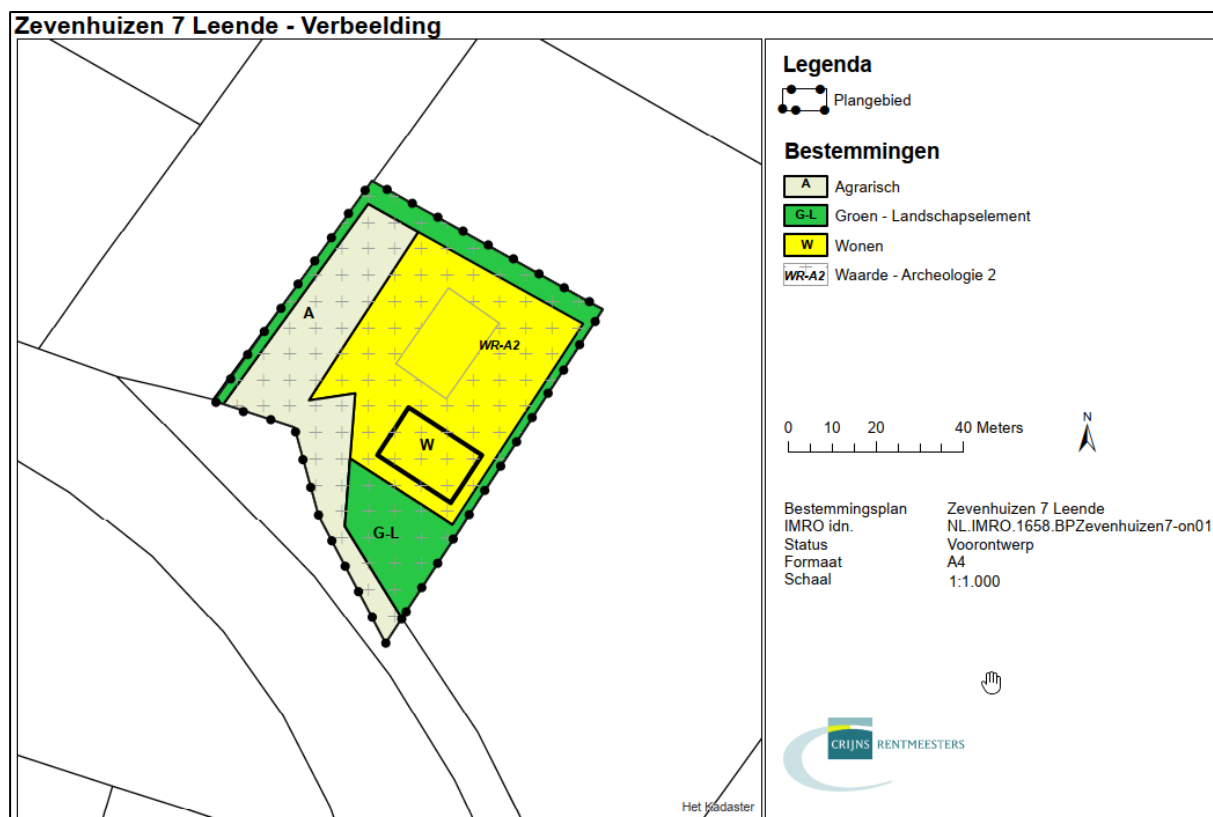


Figuur 6: Voorbeelden beeldkwaliteit

### 2.2.3 Planologische situatie

In dit bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een woonbestemming. Een deel van de gronden behorende tot het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch' en een deel de bestemming 'Groen-Landschapselement'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegevoegd vanwege mogelijke archeologische waarden op basis van de archeologische waardenkaarten, ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Navolgend wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie

### 2.2.4 Landschappelijke inpassing

Binnen het plangebied staan op dit moment reeds enkele volwassen landschapsbomen (Zomereik, Fijnspar, Esdoorn en Wilg). De fijnsparren zijn niet per se behoudenswaardig vanwege een aantasting door de letterzetter. De landschappelijke inpassing wordt verder versterkt met een haag aan beide zijanten van de perceelsgrens en een struweelhaag aan de achterzijde. Als extra landschapselement wordt een kleine boomgaard voorzien voor de nieuwe woning. Het sortiment bestaat uit vruchtdragende soorten. Navolgende figuur geeft een weergave van de beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede beplantingsplan

## 2.2.5 Verkeer en parkeren

### 2.2.5.1 Verkeersbewegingen

Het plangebied wordt ontsloten aan Zevenhuizen. Ter plaatse is reeds een brede inrit aanwezig welke behouden blijft in de toekomstige situatie. Realisatie van de plannen leidt niet tot extra vervoersbewegingen. De bedrijfswoning is immers al aanwezig en wordt thans bewoond. De vervoersbewegingen ten behoeve van het agrarische bedrijf komen te vervallen.

### 2.2.5.2 Parkeren

Binnen het plangebied is na herontwikkeling een vrijstaande woning bestemd. Op het perceel dienen 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het plangebied biedt ruimschoots voldoende ruimte voor voldoende parkeergelegenheid op het 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. De tuinbouwloods wordt deels (ca. 180 m<sup>2</sup>) afgebroken. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning met een oppervlakte van maximaal 120 m<sup>2</sup> gerealiseerd. 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 termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

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

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

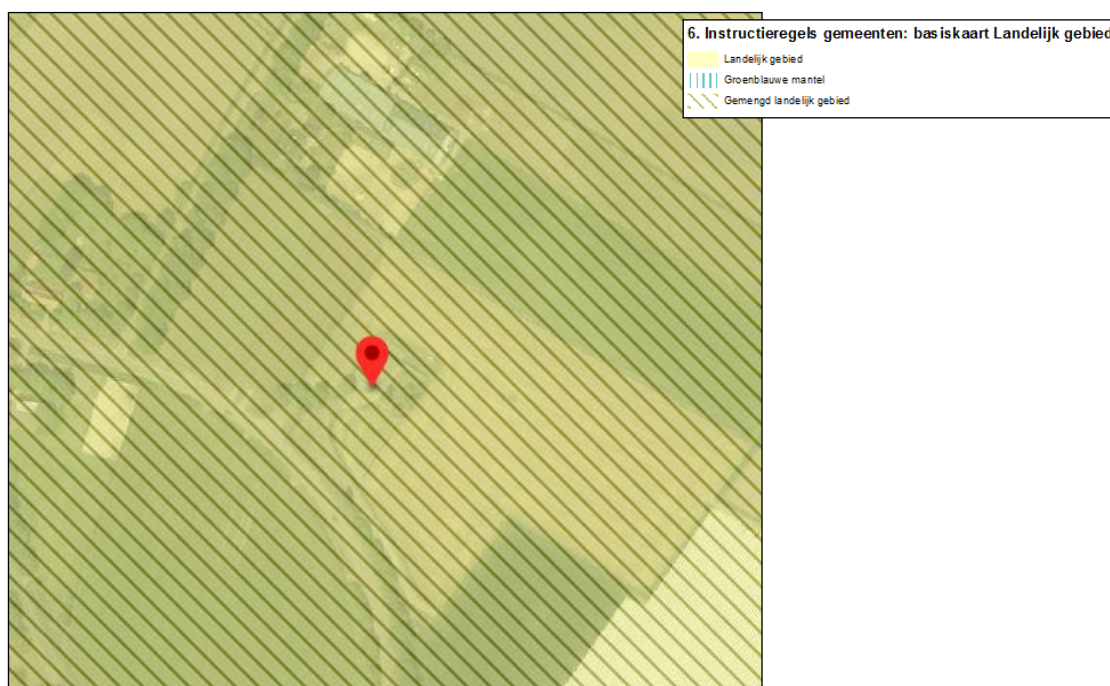
De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie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

- Meerwaardecreatie;
- 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 het gemengd landelijk gebied. Navolgend figuur betreft een uitsnede van deze kaart waarop het plangebied is aangeduid met een rode marker.



Figuur 9: Uitsnede kaart 6 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

#### 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 nieuwvesting 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 verbindingzones 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 inpandige woning wordt herbouwd en bestemd als burgerwoning. Per saldo wordt circa 180 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesaamd. Het bouwvlak wordt 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. Het betreft een relatief kleine ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving. Het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning als vervanging van de huidige inpandige woning is met de huidige agrarische bestemming eveneens mogelijk. Hier wordt dan ook geen nieuwe woning toegevoegd. De gemeente Heeze-Leende beschikt niet over een eigen Landschapsinvesteringsregeling. Overeenkomstig de Landschapsinvesteringsregeling in de buurgemeente Someren, waar een omzetting van een bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', indien het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en waarbij alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, wordt in een dergelijk geval de ontwikkeling gekwalificeerd als een categorie 2 ontwikkeling. Hiermee wordt een ruimtelijke ontwikkeling bedoeld waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

De impact voor de omgeving is overigens ook zeer beperkt en alleen maar als positief te kwalificeren. Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Het plangebied wordt

daarbij landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Dit plan leidt op zichzelf dan ook tot een aanzienlijke verbetering. In paragraaf 2.2.4 is dit nader uitgewerkt.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040**

##### *3.3.1.1 Beleid*

In de vastgestelde Omgevingsvisie (26-06-2023) is het toekomstbeeld voor Heeze-Leende uitgewerkt. De Omgevingsvisie is een belangrijk document dat mede gaat bepalen hoe Heeze-Leende er in 2040 zal uitzien. Daarin is de gemeente ingedeeld in verschillende deelgebieden met een eigen opgave en koers.

Het plangebied is gesitueerd in een landelijk gebied. Voor deze gebieden is het met name relevant dat Heeze-Leende een gemeente wil zijn met een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor alle leeftijden. De veehouderij dient passend te zijn en er is geborgd dat de veehouderij inpasbaar is in een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving.

##### *3.3.1.2 Toets*

Door middel van deze ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. In tegenstelling tot de bestaande woning voldoet de nieuwe woning aan de duurzaamheidsvereisten die thans in de gemeente Heeze-Leende gelden. In algehele zin zal het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door het saneren van de agrarische bedrijfslocatie. Het plan past dan ook in de Omgevingsvisie.

## 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 agrarisch bedrijf met een in pandige bedrijfswoning gesaneerd en herbestemd tot een reguliere woonfunctie. Een deel van de agrarische opstal wordt gesloopt en een deel herbestemd naar een bijgebouw bij de woning. De burgerwoning wordt herbouwd op het perceel. Een verkennend bodemonderzoek hiervoor heeft plaatsgevonden door Archimil BV rapportnummer: C230131.004/PHE d.d. 14 juli 2023. De conclusies en aanbevelingen voor dit rapport luiden als volgt:

*'Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Zevenhuizen 7 te Leende. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:*

- 1. De grond uit de bovenlaag (0-0,6 m-mv) van het noordelijk deel van de locatie is marginaal verontreinigd met cadmium.*
- 2. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het resterend terrein is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
- 3. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
- 4. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.*
- 5. De hypothese heterogeen verdachte locatie dient formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.*

*Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:*

- 1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*
- 2. De lichte verontreiniging met cadmium in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.*
- 3. Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.*

4. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit 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 m<sup>2</sup>, een toename tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Voor plannen met toename van het verhard oppervlak met een omvang minder dan 500 m<sup>2</sup> vereist het waterschap geen compensatie van hemelwaterberging. In onderhavig geval zal maximaal 150 m<sup>2</sup> bebouwing voor een nieuwe woning en 120 m<sup>2</sup> bebouwing voor een bijgebouw resteren. In totaal is dan sprake van 270 m<sup>2</sup> verharding. Met de verharding voor de oprit en de erfverharding zal de verharding maximaal 400 m<sup>2</sup> bedragen. Dit is minder dan de 500 m<sup>2</sup> die in de Brabant Keur wordt gesteld. 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 ze willen bereiken en hoe ze daar beleidsmatig uitwerking aan gaan geven en wat de gemeente vervolgens gaat doen. Door middel van het PSW legt de gemeente vast wat ze willen bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/ondernemers ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met water vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld in het Plan Stedelijk Water (PSW) 2023-2027 Heeze-Leende. Om te voorkomen dat meer afvalwater ontstaat, houdt de gemeente afvalwater zoveel mogelijk gescheiden van schoon water. Hiervoor volgt de gemeente de trits 'schoonhouden-scheiden-zuiveren'.

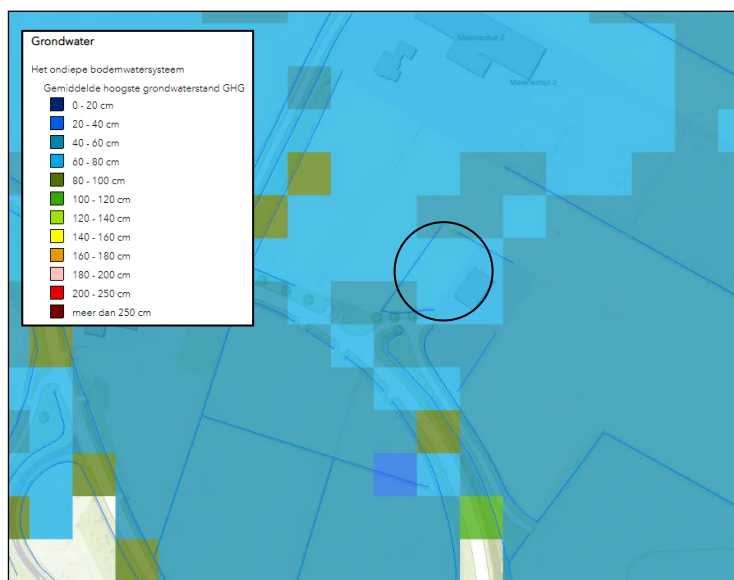
Op grond van dit beleid dient bij alle ruimtelijke plannen voor wat betreft de omvang van hemelwater de voorkeursvolgorde 'vasthouden-bergen-afvoeren' te worden gehanteerd. Daarbij dient het hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Bij plannen met een toename van verharding, nieuw verhard oppervlak (nieuw voor oud) en daken met een omvang tot 2.000 m<sup>2</sup> dient een voorziening met een capaciteit van 30 mm per m<sup>2</sup> verharding te worden gerealiseerd. Terreinverharding mag niet afwateren naar de openbare ruimte. Hergebruik van het regenwater is een pré.

#### 4.2.1.6 Afvalwater

Middels onderhavig initiatief wordt de agrarische bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. Tevens wordt het agrarische bedrijf gesaneerd en omgezet in een woonbestemming. Hiervoor zal het afvalwater niet toenemen. De bestaande woning is aangesloten op de drukriolering. De kosten voor een eventuele aanpassing aan het riool komen voor rekening van de initiatiefnemer. Indien noodzakelijk zal de initiatiefnemer hierover nadere afspraken vastleggen met de gemeente. Er mag geen schoon hemelwater worden afgevoerd naar het riool.

#### 4.2.2 Toets

Binnen het plangebied is sprake van enkeerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog. Deze bodem is geschikt voor hemelwaterinfiltratie. De GHG bedraagt 60 tot 80 cm-mv. Navolgende figuur betreft een kaart met uitsnede van de GHG, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede kaart GHG met de ligging van het plangebied aangeduid

Dit bestemmingsplan ziet toe op het omzetten van de bestemming agrarisch bedrijf in de bestemming wonen. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. In de plaats van een inpandige woning in de bestaande bebouwing wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw, met inpandige woning, ter grootte van in totaal 300 m<sup>2</sup> wordt gedeeltelijk (180 m<sup>2</sup>) gesloopt. Het overige deel (120 m<sup>2</sup>) wordt gebruikt als bijgebouw bij een nieuw te realiseren woning. De woning wordt ten zuidwesten van de huidige bebouwing gerealiseerd.

In de huidige situatie is sprake van 300 m<sup>2</sup> bebouwing (tuinbouwloods met inpandige woning) en eveneens 300 m<sup>2</sup> verhard oppervlakte in de vorm van een oprit en een erfverharding. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte verharding ca. 400 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> bebouwing in de vorm van een woonhuis, 120 m<sup>2</sup> bijgebouwen en ca. 130 m<sup>2</sup> erfverharding (terras en oprit). De oppervlakte verharding neemt hierdoor in de beoogde situatie af en blijft onder de 500 m<sup>2</sup>. Op vrijwillige basis worden infiltratievoorzieningen aangelegd. Het schone hemelwater dat in de nieuwe situatie valt op het verharde oppervlakte van de erfverharding (terras en oprit) zal in de toekomstige situatie afvloeien naar de aangrenzende tuin of landbouwgrond en hier rechtstreeks infiltreren in de bodem. Het water dat valt op de bebouwing (woonhuis en bijgebouw) met een verwacht verhard oppervlakte van 270 m<sup>2</sup> zal afgevoerd worden via dakgoten en regenpijpen naar een of meerdere ondergrondse infiltratie(o)l(en). Dit infiltratie riool eindigt in een infiltratielaagte waar het water kan infiltreren. De infiltratielaagte dient ten minste 16,2 m<sup>3</sup> water te kunnen bergen. Vanuit de infiltratielaagte(s) kan een noodoverloop en leegloopvoorziening worden gerealiseerd op de nabijgelegen c-watgangen. Onderstaand zijn enkele voorbeelden van infiltratievoorzieningen op maaiveldniveau weergegeven.



Figuur 13: infiltratievoorzieningen op maaiveldniveau

## 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 11: Uitsnede kaart met cultuurhistorische waarden waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

#### 4.3.2 Toets

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde. Van cultuurhistorisch waardevolle opstallen is geen sprake binnen het perceel. Het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen en het wegbestemmen van het agrarische bouwvlak draagt bij aan een betere beleving van het akkercomplex achter het plangebied. Deze ontwikkeling tast dan ook geen cultuurhistorische waarden aan.

#### Historische (landschappelijke & steden) Bouwkundige waarden

Het pand heeft geen historische (steden)bouwkundige waarde. Ook de situering van de nieuwe bebouwing levert geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden op. Vanuit erfgoed wordt zoals ook in de Welstandsnota geadviseerd om het landelijke dorps karakter te versterken, door de architectonische beeldkwaliteit hier sober en terughoudend in vorm en schaal te geven en met traditionele materialen. Voor het cultuurhistorisch landschap is het kleinschalige karakter en openheid een kwaliteit. Het aanleggen van een fruitboomgaard is hier passende overgang in dit cultuurhistorisch landschap. De historische wegen zijn helaas verdwenen. Er ligt nog volgens de kaarten een kenmerkende kleine "zandverstuiving" op het perceel (links naast de lods), die behouden blijft bij deze ontwikkeling.

### 4.4 Archeologie

#### 4.4.1 Beleidskader

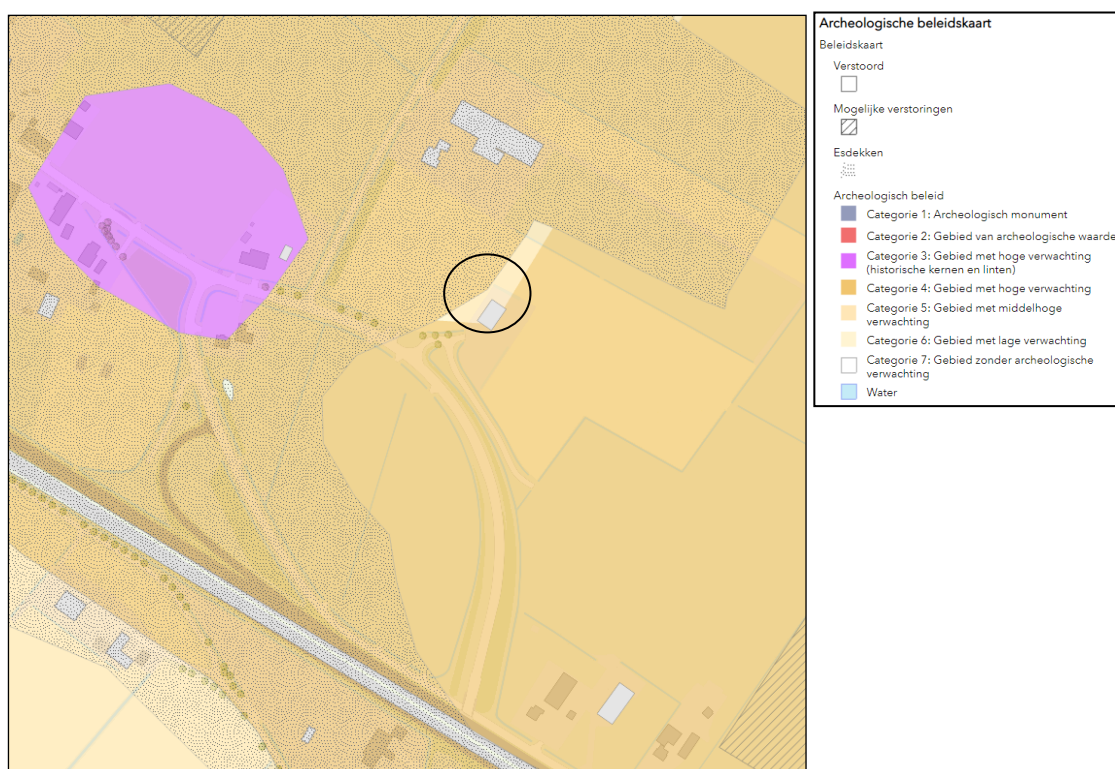
##### 4.4.1.1 Inleiding

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



Figuur 12: 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' en aan de westzijde van het perceel 'categorie 5'. De woning wordt herbouwd aan de zuid-oostzijde van de bestaande bebouwing. Archeologisch onderzoek is voor deze herbestemming niet noodzakelijk omdat de oppervlakte voor de nieuw te bouwen woning maximaal 200 m<sup>2</sup> bedraagt. Bij een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Om te voorkomen dat er toch meer roering van de grond plaats heeft (meer dan 500 m<sup>2</sup>) zonder dat hierbij een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden is een dubbelbestemming voor het plangebied opgenomen.

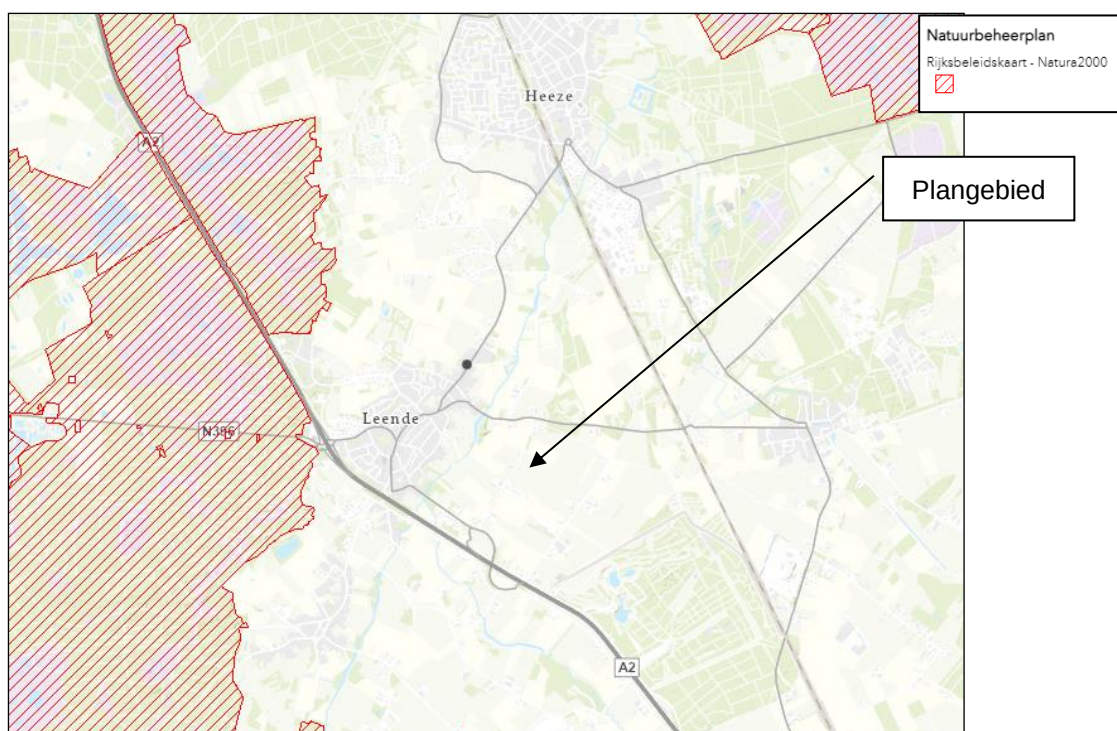
## 4.5 Natuur

### 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 Natura2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen op een afstand van circa 1.500 meter ten westen van het plangebied. Navolgende figuur geeft een kaart met ligging van Natura2000-gebieden ten opzichte van het plangebied.



Figuur 13: Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

Ten westen van het plangebied is een houtsingel gelegen die niet is aangewezen als NNB maar wel is aangegeven op de Beheertypenkaart Landschapstypen als Houtwal en houtsingel. Navolgende kaart geeft een beeld van de ligging van de houtsingel ten opzichte van het plangebied.





Figuur 14: Uitsnede kaart Natuurbeheerplan – Beheertypenkaart\_Landschaptypen met de ligging van de houtsingel 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. De agrarische activiteiten komen te vervallen. Binnen het plangebied wordt een deel van het bedrijfsgebouw gesloopt en er wordt nieuwe bebouwing voor de woning toegevoegd. Door de sanering van de agrarische bedrijfsmatige activiteiten en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een reguliere woning neemt de stikstofemissie in de gebruiksfase alleen maar af. De agrarische activiteiten worden immers gestaakt. In de bouwfase

(inclusief sloop van een deel van de bestaande bebouwing) zal wel een tijdelijke verhoging van de stikstof emissie op kunnen treden.

*'In opdracht van de initiatiefnemer heeft een stikstofonderzoek voor de ontwikkeling plaatsgevonden. In de bijlage zijn de Aerius-berekeningen en de 'Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Dorpsstraat 10 te Soerendonk' gevoegd. Deze berekeningen en toelichtende memo zijn opgesteld d.d. 11 mei 2023 door NOx-advies. Uit dit stikstofonderzoek blijkt dat er zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase per saldo geen negatief stikstofeffect optreedt voor de Natura 2000 gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.*

#### 4.5.2.2 Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie ten dele ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Een gedeelte van het bedrijfsgebouw zal worden gesaneerd. Voordat tot sanering wordt overgegaan dient middels een QuickScan flora en fauna te worden aangetoond dat er geen sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Derhalve is een QuickScan Flora en Fauna Zevenhuizen 7 te Leende uitgevoerd door Aelmans milieu d.d. 13 juli 2023, Rapportnummer : C230131.001.002/PHE. Navolgend worden de conclusies hiervan weergegeven.

#### Conclusie

*'Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de locatie Zevenhuizen 7 te Leende kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming. Voorafgaand aan de ingreep zullen maatregelen genomen moeten worden zoals benoemd in de tabel 3 in hoofdstuk 5, waaronder het uitvoeren van een nader onderzoek naar vleermuizen.*

*Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (NNB en Natura 2000). De kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling leidt vermoedelijk niet tot een toename van de stikstofdepositie op de naburige Natura 2000 gebieden. Om te bepalen of dit het geval is zou een Aerius-berekening kunnen worden uitgevoerd.*

*Voor de geplande ingreep worden de fijnsparren gerooid, de overige begroeiing blijft vooralsnog behouden, welke als nestgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden.*

*Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting aan te houden en te werken buiten de voortplantingsperiode kan onnodige verstoring worden voorkomen.*

*Door tijdens de ontwerpfase te denken aan "natuurinclusief" bouwen kan de beoogde ontwikkeling meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huis-mussen en gierzwaluwen.'*

## 4.6 Geluid

### 4.6.1 Beleidskader

#### 4.6.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder 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.

#### 4.6.1.2 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. Wel wordt de agrarische bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning en wordt de in pandige woning vervangen door een nieuwe vrijstaande woning. De woning is gelegen in de nabijheid van de A2. Het aspect wegverkeerslawaai is in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook nader onderzocht. Een onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV. Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.
2. Op een aantal beoordelingspunten wordt de maximale ontheffingswaarde eveneens overschreden. De geluidbelasting op de gevels terugbrengen door maatregelen is echter niet mogelijk c.q. wenselijk. Door de betreffende geveldelen als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.
3. Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval betreft dit de A2 en Zevenhuizen.
4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voor namelijk wordt bepaald door de A2, bedraagt 60 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake

is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient gezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

5. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Het bouwplan dient te beschikken over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
6. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Met in achtneming van bovenstaande conclusies is het plan vanwege wegverkeerslawaai uitvoerbaar.

#### *4.6.2.2 Industrielawaai*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvoor een onderzoek industrielawaai noodzakelijk is. Het aspect industrielawaai 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/m<sup>3</sup> binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m<sup>3</sup> 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 geurremissiefactor 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

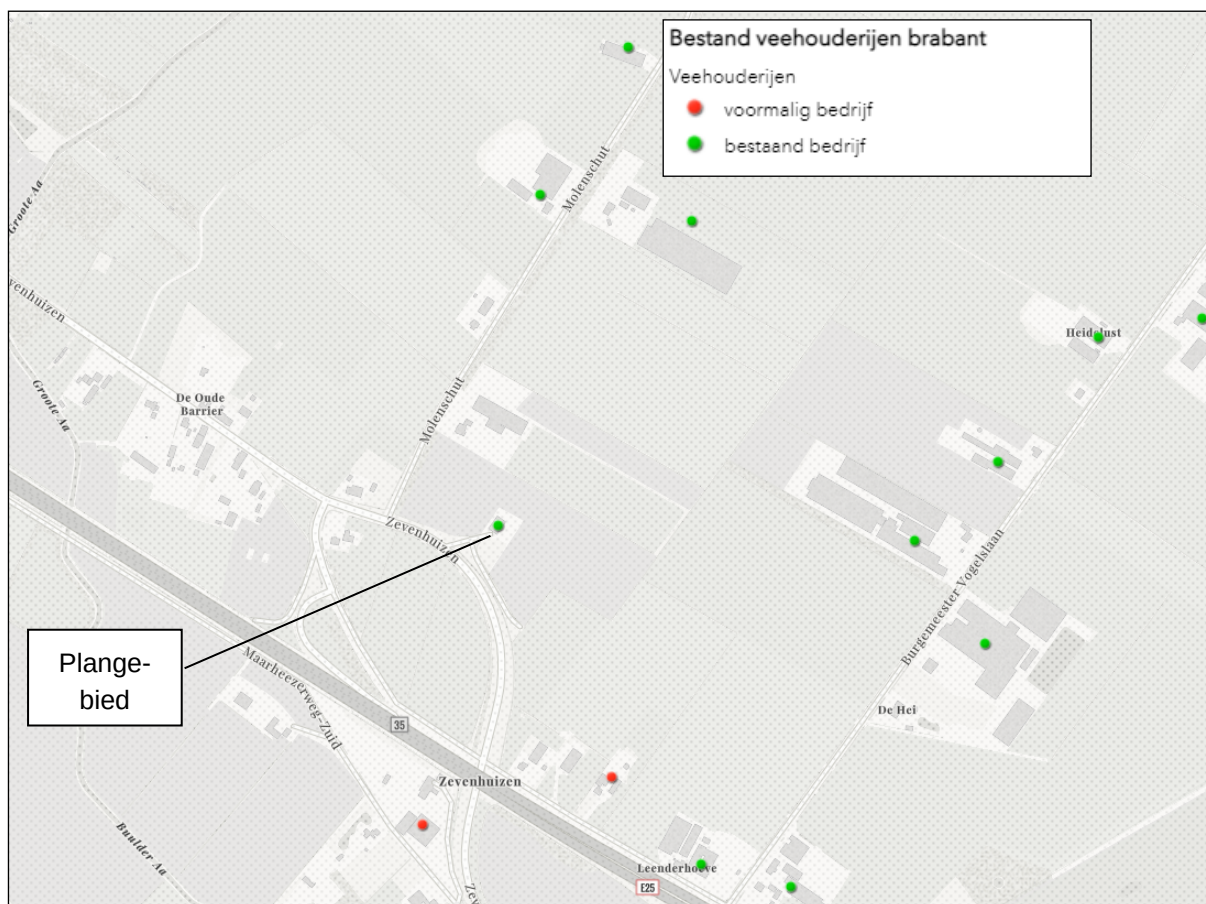
Bij herbestemming dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

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

Figuur 15: 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 gemaakt. Het plangebied is op deze kaart per abuis aangeduid als veehouderij. In werkelijkheid is ter plaatse nooit een veehouderij aanwezig geweest.



Figuur 16: 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. De agrarische bedrijfswoning is gelegen op een afstand van ca. 410 meter van de dichtbij gelegen intensieve veehouderijbedrijven aan de Molenschut 4 en aan de Burgemeester Vogelslaan 3 te Leende. Binnen het plangebied wordt thans, maar ook in het verleden, geen vee gehouden. De agrarische bedrijfswoning is dan ook altijd aange-merkt als een geurgevoelig object. Dit wordt met de omzetting naar een burgerwoning niet anders. De her te bouwen burgerwoning wordt gesitueerd op een grotere afstand van de omliggende

veehouderijen. De geurbelasting neemt hierdoor af. De achtergrondbelasting, alsmede de voorgrondbelasting, vormt daarom geen bezwaar voor de ontwikkeling.

## 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/m<sup>3</sup> 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

De meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijven met een significante endotoxinecontour zijn gelegen aan de Molenschut 4 en de Burgemeester Vogelslaan 3. Beide veehouderijen zijn gelegen op een afstand van 410 meter van het plangebied. Ter plaatse worden in beide gevallen varkens gehouden. Het plangebied ligt niet binnen de endotoxinecontour van deze bedrijven. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar gezondheidsrisico op basis van Endotoxinen. De ontwikkeling binnen het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving niet. De huidige agrarische bedrijfswoning, niet zijnde een bedrijfswoning van een veehouderij, en de burgerwoning die hier voor in de plaats komt kennen beide een gezondheidsrisico voor endotoxine. De woning is op voldoende afstand gelegen.

#### 4.8.2.2 Geitenhouderijen

Binnen een afstand van 2 kilometer liggen geen geitenhouderijen. Er is dan ook geen sprake van een gezondheidsrisico. De ligging van geitenhouderijen is in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook niet relevant.

#### 4.8.2.3 *Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen*

Afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel kan met name de drift die vrij komt bij het spuiten zorgen voor milieuschade en –hinder. De direct omliggende gronden rondom het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer of van de gemeente. Deze gronden worden in beginsel gebruikt voor reguliere landbouw. De gronden kennen geen specifieke aanduiding voor boom- of fruitteelt. In beginsel zullen deze gronden dan ook niet intensief worden bespoten. Het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen vormt dan ook 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. De omliggende bedrijven zijn op een zodanige afstand gelegen dat er geen risico bestaat op een overbelaste situatie.

## 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<sup>-6</sup>/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10<sup>-6</sup>/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 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

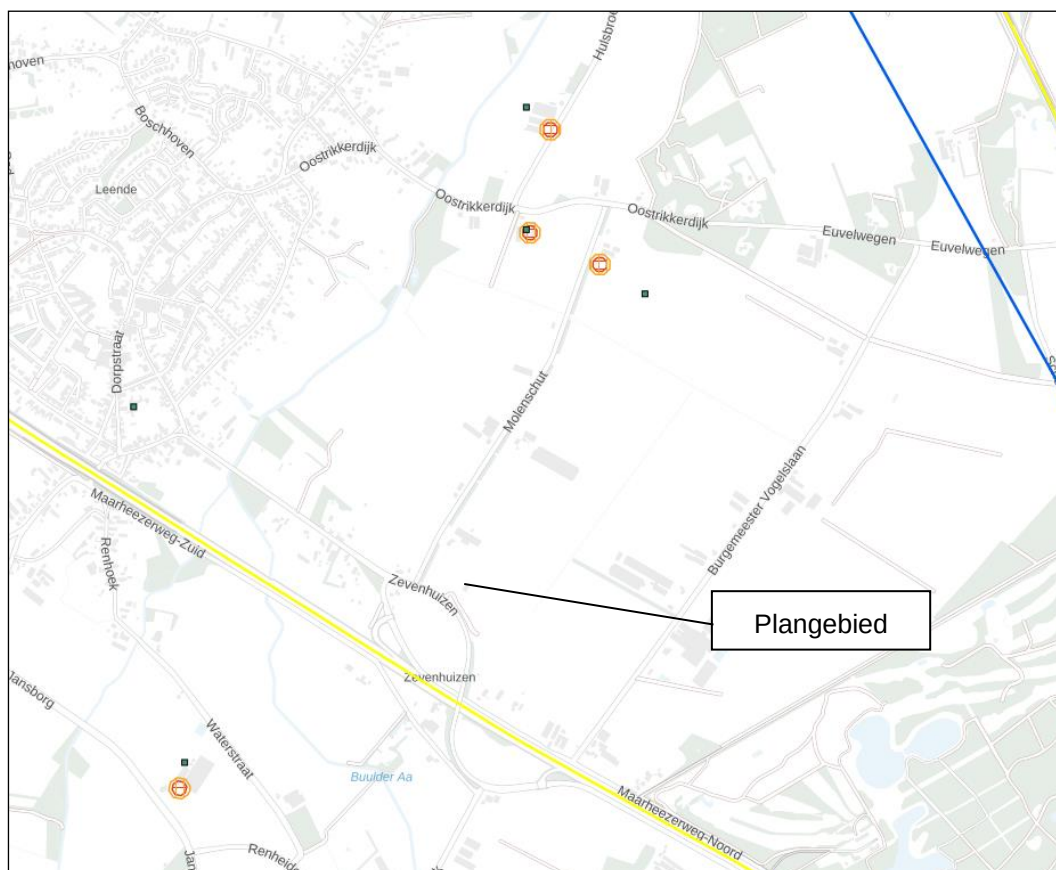
#### 4.10.1.4 *Overige wet- en regelgeving*

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 en de risicoveroorzakende objecten en de buisleidingen zijn aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van risico veroorzakende inrichtingen

#### 4.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2 en de A67. De vervangende woning wordt geprojecteerd op een afstand van circa 260 meter tot de A2. De woning valt dan ook buiten de 200 meter zone (invloedsgebied) van deze transportroute. In de volgende paragraaf wordt het groepsrisico toegelicht.

#### 4.10.2.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

De vuistregels voor vervoer over de weg worden geformuleerd voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico gaat het om de grens- en richtwaarde, 10-5 en 10-6 per jaar, voor het groepsrisico om de oriëntatiewaarde en een factor 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het plangebied is gelegen op circa 260 meter van de A2. Voor deze weg is in de Regeling Basisnet geen risicoplaafond gesteld. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van deze weg. Er worden over deze weg bulktransporten brandbare vloeistoffen en brandbaar gas vervoerd.

#### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Groepen zeer kwetsbare personen verblijven niet in het gebied waar mensen direct moeten vluchten bij een (dreigende) calamiteit. Dit betreft scenario's zoals plasbrand, BLEVE, natuurbrand, gebieden met een hoog overstromingsrisico. De doelgroepen die binnen het plangebied aanwezig zijn, zijn voldoende

zelfredzaam om bij calamiteiten te vluchten. Personen kunnen het plangebied ontvluchten via de aanwezige ontsluitingswegen.

#### Beschermende omgeving

Fysieke elementen kunnen als obstakel gedurende langere tijd bescherming bieden en beperken de effecten voor gebouwen en mensen. Deze elementen kunnen tevens meerdere functies hebben in de ruimte (voor onder andere kleinschalige recreatie of natuurstrook). Ook gevelconstructies en technische installaties in gebouwen kunnen mensen die er verblijven beschermen tegen de effecten. Bij calamiteiten kan binnen schuilen binnen de bebouwing plaatsvinden.

#### Gebouwen

Als de bebouwing en de omgeving onvoldoende bescherming bieden bij incidenten, voorkomt een veilige ontvluchting (evacuatie) verdere slachtoffers. Een kwalitatief hoogwaardige bouw zorgt ervoor dat de zelfredzaamheid van mensen in het gebied omhoog gaat. Op basis van een analyse van de risico's houdt het ontwerp van de gebouwen en ontsluitingswegen zelf rekening met de mogelijkheid om veilig en snel naar een veilige omgeving te vluchten. Belangrijke informatie over het incident kan in het gebied ontvangen worden, zodat mensen weten wat er aan de hand is en wat ze moeten doen.

#### Routes hulpdiensten

De inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan snelle en effectieve hulpverlening. Hulpverleners kunnen sneller optreden als de bereikbaarheid en aanrijroutes doordacht is. Zo kunnen hulpdiensten de mensen sneller bereiken, in veiligheid brengen en de gevolgen van incidenten beperken. Toegesneden voorzieningen voor bluswater zorgen voor een snelle en efficiënte bestrijding van incidenten. Daardoor beperkt dit de gevolgen voor de omgeving en haar bewoners en is naderhand een snellere terugkeer naar de 'normale' situatie mogelijk. Het wegenpatroon in de omgeving biedt verschillende toegangswegen en aanrijroutes en is geschikt voor een snelle opkomst van het materieel van de hulpverleners en voor het afvoeren van gewonden. Opstelplaatsen voor het materieel zijn beschikbaar, zowel binnen het plangebied als op de omliggende wegen en gronden.

#### Communicatie

Communicatie over risico's zelf en de voorbereiding erop, draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners. Iedereen die in de gemeente verblijft weet welke risico's er zijn, hoe ze zich kunnen voorbereiden en wat ze kunnen doen in het geval van crisissituaties. Daar hoort ook kennis van de inrichting van de omgeving en van de mogelijkheden om te handelen bij een crisissituatie. Hierdoor stijgt het veiligheidsbewustzijn van mensen en is het handelingsperspectief bekend.

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's net buiten het invloedsgebied van wegverkeer. Ten aanzien van de factor transport geldt een gevaar voor het vervoer van toxische stoffen. Door een incident op de transportroute met een tankwagen met toxische vloeistof bestaat er kans op het vrijkomen van een toxische vloeistof. De toxische dampen kunnen worden meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd.

De nieuwe woning wordt gebruikt door bewoning door één gezin. Er is geen sprake van realisatie van een (nieuwe)functie met niet-zelfredzame personen. Er is geen sprake van hoogbouw. Het plangebied kan zowel richting de oost-, west-, als achterzijde worden verlaten bij een calamiteit. Er is sprake van de mogelijkheid van verschillende aanrijroutes voor hulpdiensten.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien het plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van de A2. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. Voor de A2 zijn dit vloeibare toxische stoffen (LT1, LT2 en LT3). De A2 kent dan ook een invloedsgebied van 4.000 meter. Het plangebied is dan ook gelegen in het invloedsgebied van de A2. Specifiek voor vloeibare toxische stoffen kan in het kader van de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico gebruik worden gemaakt van het standaard advies van de veiligheidsregio:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

#### 4.10.2.4 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 1,2 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 PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup>.

### 4.11.2 Toets

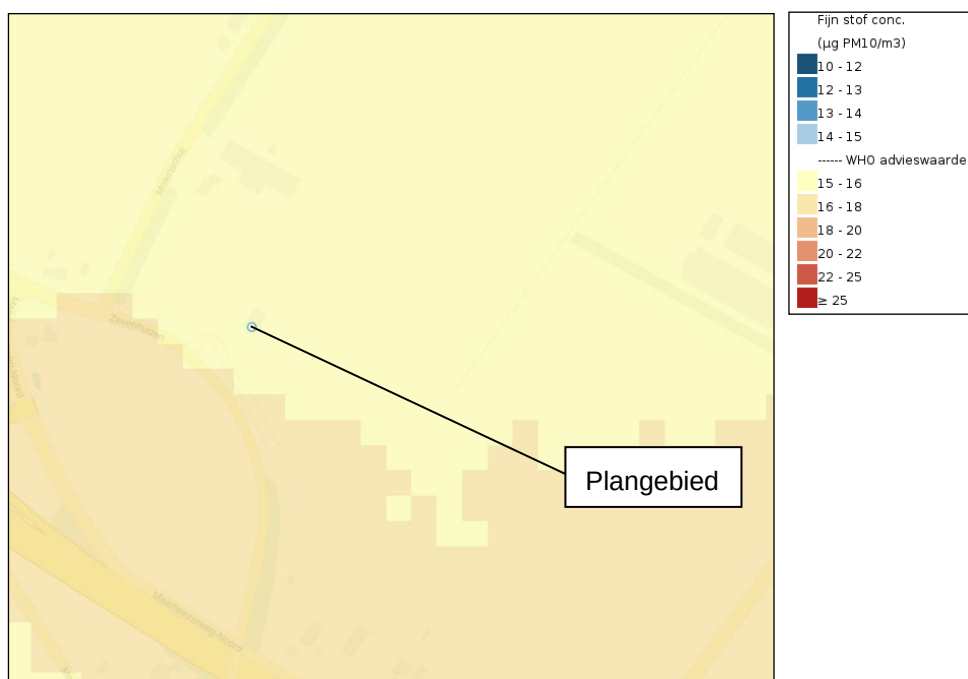
#### 4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

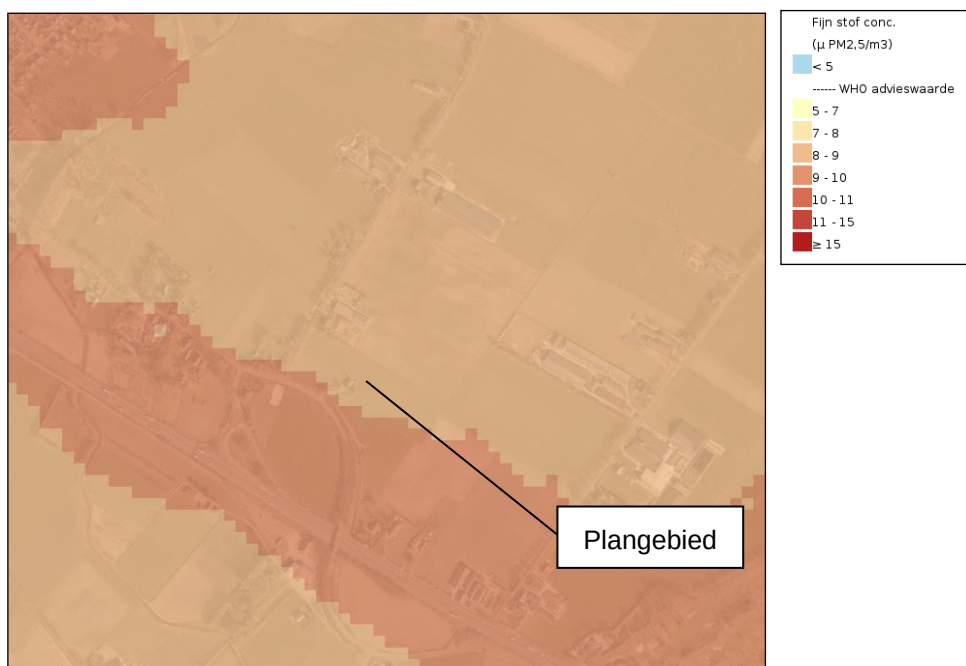
Ten gevolge van dit plan wordt het agrarisch bedrijf gesaneerd. De bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Hiermee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

#### 4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

##### Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor het plangebied en omgeving weer.

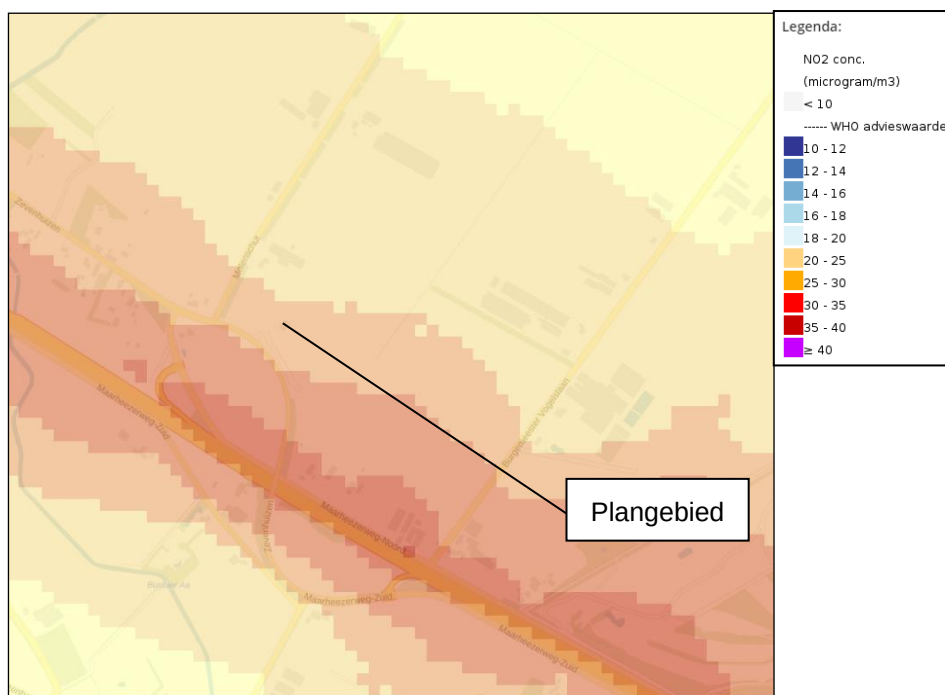


Figuur 18: Fijnstof PM<sub>10</sub> (bron: RIVM) voor het plangebied (RIVM)Figuur 19: Fijnstof PM<sub>2,5</sub> voor het plangebied (RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 15 -16 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt 9-10 µg/m<sup>3</sup>.

#### Stikstofdioxide

In de omgeving van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 14 tot 16 µg/m<sup>3</sup>. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> voor het plangebied en omgeving weer.



Figuur 20: 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 hoeft dan ook 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. Ook is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' 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 van maximaal 750 m<sup>3</sup> met maximaal 120 m<sup>2</sup> bijgebouwen, aan-huis-verbonden beroepen, groenvoorzieningen, tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing.

#### **5.4.3 Archeologie**

Voor dat deel van het plangebied dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' kent zal bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 m<sup>2</sup> een rapport dienen te worden overlegd waarin aangetoond wordt dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. 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**

Het omgevingsdialoog wordt als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

## 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. Van de zijde van de Provincie is een opmerking gemaakt over de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening van de kwaliteitsverbetering ontbreekt. Gemotiveerd is dat sprake is van een categorie 2 ontwikkeling, waarbij geen berekening is benodigd. Van de zijde van het Waterschap is een opmerking gemaakt op de Regels en zijn enkele opmerkingen gemaakt op de Toelichting.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is voor de zienswijzentermijn ter inzage gelegd van 22 december 2023 tot 1 februari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp 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.