

Ruimtelijke Onderbouwing 'Strijperdijk 3^E, Leende'

Mei 2015





Gemeente Heeze-Leende

Ruimtelijke Onderbouwing Strijperdijk 3^E Leende

Gegevens opdrachtgever

Naam : P.J. van der Kruis
Adres : Strijperdijk 3f
Postcode : 5595 XM
Plaats : Leende
Telefoon :



Gegevens adviesbureau

Naam : Planomar
Contactpersoon : N. van de Goor
Adres : Obrechtstraat 3g
Postcode : 5344 AT
Plaats : Oss
Telefoon : 0412-648499
e-mail : nvdgoor@planomar.nl
internet : www.planomar.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1. Aanleiding	
1.2. Leeswijzer	
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	9
2.1. Gebiedsprofiel	
2.2. Projectprofiel	
2.2.1 Huidige situatie	
2.2.2 Beoogde situatie	
3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	13
3.1. Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Gemeentelijk beleid	
4. OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Algemeen	
4.2 Archeologie	
4.3 Bodem	
4.4 Flora en Fauna	
4.5 Water	
4.6 Geluid	
4.7 Luchtkwaliteit	
4.8 Geur	
4.9 Kabels en leidingen	
4.10 Bedrijven en milieuzonering	
4.11 Planschade	
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
6. PROCEDURE	23
7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE	24

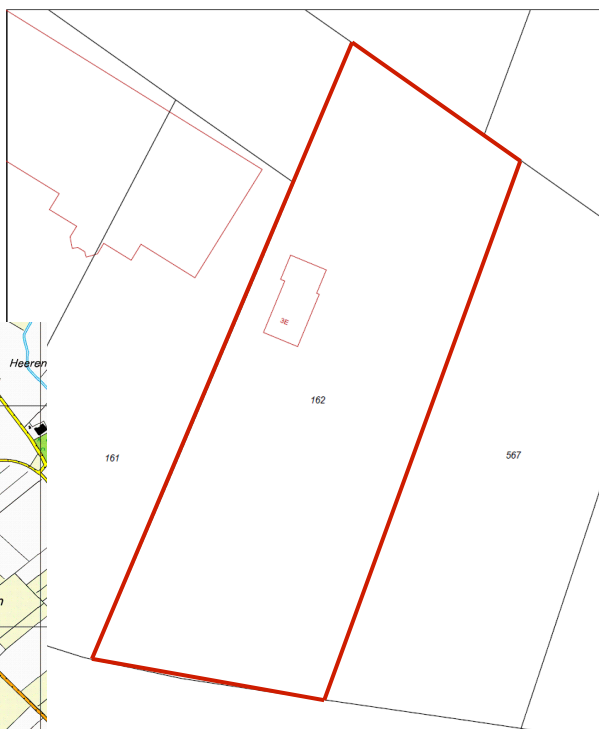
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dhr. P.J. van der Kruis is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Leende, sectie H, nummer 162, plaatselijk bekend als Strijperdijk 3^E te Leenderstrijp (hierna betiteld als 'projectlocatie').

Momenteel staat er op dit perceel een voormalige opslagloods, welke in het verleden verbouwd is tot recreatiewoning en vanaf 2007 als dusdanig wordt gebruikt. Het overige deel van de projectlocatie betreft grasland. Onderhavig plan richt zich op het positief bestemmen van de recreatiewoning, welke op basis van het vigerende bestemmingsplan als strijdige functie wordt beschouwd. Hierdoor heeft de gemeente op 2 maart 2011 een vooraankondiging van last onder dwangsom gedaan.

Figuur 1. de projectlocatie: in kadastraal verband



Figuur 2: Omgevingskaart

Onderhavige projectlocatie is opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende'. Genoemd bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 2 februari 2009 gewijzigd vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan is voor onderhavige projectlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch-Landschaps- en Natuurwaarden (A-LN)' opgenomen. Onderhavig projectplan past niet in het vigerende bestemmingsplan.

In gesprek met de gemeente Heeze-Leende is naar voren gekomen dat

onderhavige projectlocatie met bijbehorend ontwikkelingsplan meegenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern van Leenderstrijp, mits de initiatiefnemer hiervoor een volledige ruimtelijke onderbouwing indient. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is deze betreffende onderbouwing, waarin aangetoond wordt het ontwikkelingsplan van de initiatiefnemer niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze onderbouwing wordt het gebieds- en projectprofiel geschetst. Paragraaf 3 geeft inzicht in de relevante beleidskaders. De omgevingsaspecten worden belicht in paragraaf 4. In de paragrafen 5, 6, en 7 worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de te volgen procedure en een motivatie en conclusie gepresenteerd.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie bevindt zich ten westen van het buurtschap Leenderstrijp, aan de Strijperdijk. Leenderstrijp is met circa 500 inwoners nog een echt Brabants boerendorp te noemen. Het is een dorpje met oud dorpscafé, een kappelletje en een kleine dorpswinkel.

De naam 'Strijp' betekent 'streep' of 'rij' en heeft betrekking op een reeks boerderijen. De 'hoofdstraat' van Leenderstrijp is een aaneenschakeling van traditionele Langgevelboerderijen. Het unieke van het dorp is dat er geen doorgaand verkeer mogelijk is. De hoofdweg loopt dood in natuurgebied Het Leenderbos.



Figuur 3: ligging project in groter verband

Leenderstrijp ligt direct aan Het Leenderbos, wat bestaat uit 2.500 hectare afwisselend terrein. Hier zijn tal van wandel- en fietsroutes en ruitersporen te vinden.

De projectlocatie is gelegen aan de Strijperdijk, welke een doorgaande weg vanuit Leenderstrijp naar de kern Soerendonk is.



Figuur 4: Strijperdijk in oostelijke richting

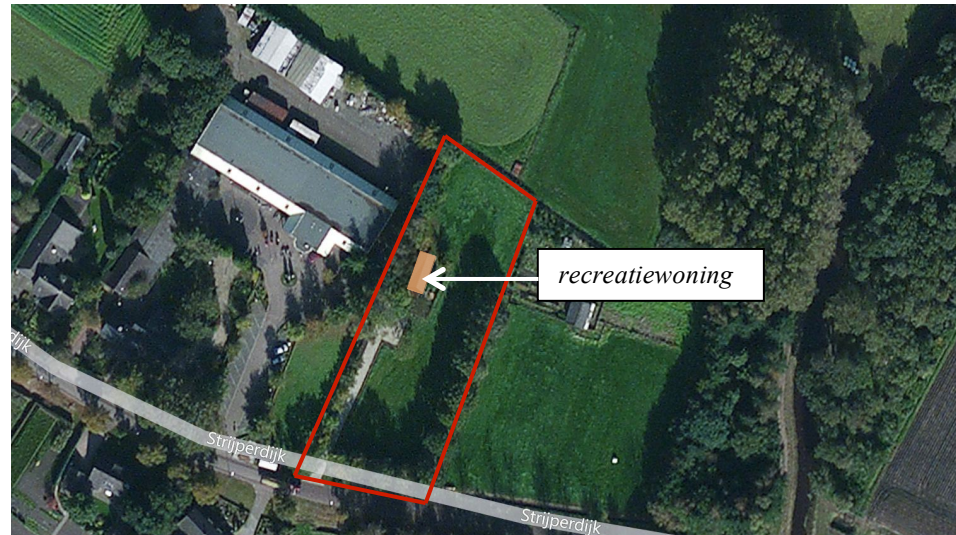


Figuur 5: Strijperdijk in westelijke richting

2.2 Projectprofiel

Huidige situatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Leende, sectie H, nr. 162, is gelegen in het oosten van de kern Leenderstrip en is in eigendom van dhr. P.J. van der Kruis. De projectlocatie kent een oppervlakte van circa 3.360 m².



Figuur 6: luchtfoto projectlocatie met recreatiewoning

Momenteel staat er op de projectlocatie een gebouw(tje) welke in gebruik is als recreatiewoning. Voor dit gebouw(tje) is op 24 maart 1978 door de gemeente een vergunning afgegeven voor het bouwen van een opslagloods. In de loop der jaren is de opslagloods verbouwd tot recreatiewoning 'Het Knusse' en wordt al vanaf 2007 als vakantiewoning gebruikt. Vanaf dat moment is eigenaar door de gemeente voor toeristenbelasting aangeslagen, zijn er vergunningen verleend voor de aansluiting op het riool en is er een aanlegvergunning voor het verharden van de oprit van onderhavig perceel verleend. De recreatiewoning is een 4-persoons recreatiewoning, welke modern is ingericht.

De recreatiewoning is gelegen in een ruime tuin, met weids uitzicht op de aangrenzende landerijen. Aan de achterzijde van de recreatiewoning is een overdekt terras. Naast de woning ligt een weiland, waar paarden van vakantiegasten kunnen grazen.



Figuur 7: sfeerimpressie projectlocatie



*Figuur 8: recreatiewoning
Het Knusse*

Beoogde situatie

Aan de feitelijke, ruimtelijke situatie verandert niets, aangezien de recreatiewoning (voormalige opslagloods) al aanwezig is. Het plan is opgevat om de planologische beschrijving voor het perceel dusdanig te wijzigen dat het feitelijk gebruik (verblijfsrecreatie) doorgezet kan worden.

De beoogde situatie is dan om voor het perceel een recreatieve bestemming, met gebruiksmogelijkheid als verblijfsrecreatie te realiseren. Daarbij wordt de voormalige opslagloods (de recreatiewoning) ten dienste gesteld van de bestemming. Hiermee verandert er niets aan de ruimtelijke situatie.

De recreatiewoning aan Strijperdijk 3^E is een welkome aanvulling voor 'De Dorpswoning', waar meerdere recreatiewoningen in de dorpen Leenderstrijp en Sterksel onder vallen. De Dorpswoning verhuurt vakantiewoningen voor 1 t/m 14 personen. Rondom de recreatiewoning is een weide gelegen, waardoor het een ideale overnachtingsplek biedt voor mensen met paarden. Met de aanwezigheid van het Leenderbos en het nabij gelegen België is dit een goede locatie voor gasten met paarden. De wandelroute van het Pelgrimspad komt nagenoeg langs de recreatiewoning, waardoor het voor wandelaars een ideale plek is. Ook lopen talloze fietsroutes (bijv. het knooppuntennetwerk) die de gemeente Heeze-Leende rijk is langs de recreatiewoning. Dit trekt veel toeristen en recreanten voor de recreatiewoning, maar ook voor Leenderstrijp.

De recreatiewoning maakt wezenlijk onderdeel uit van de kern Leenderstrijp, waardoor het logisch is om recreatiewoning op te nemen in het bestemmingsplan voor de kern van Leenderstrijp. De recreatiewoning ligt zo dicht tegen de bestaande bebouwing aan dat het duidelijk onderdeel uitmaakt van de kern Leenderstrijp. Na de recreatiewoning begint het open landschap.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en inrichtingsprincipes voor Nederland vastgelegd. Eén van de belangrijkste peilers van dat beleid is 'zuinig ruimtegebruik', maar ook behoud van identiteiten en leefbaarheid zijn aspecten die in dat beleid de nodige aandacht krijgen.

In de Nota Ruimte wordt gesteld dat het 'huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen onvoldoende voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen'.

Onderhavig plan sluit hier naadloos op aan.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

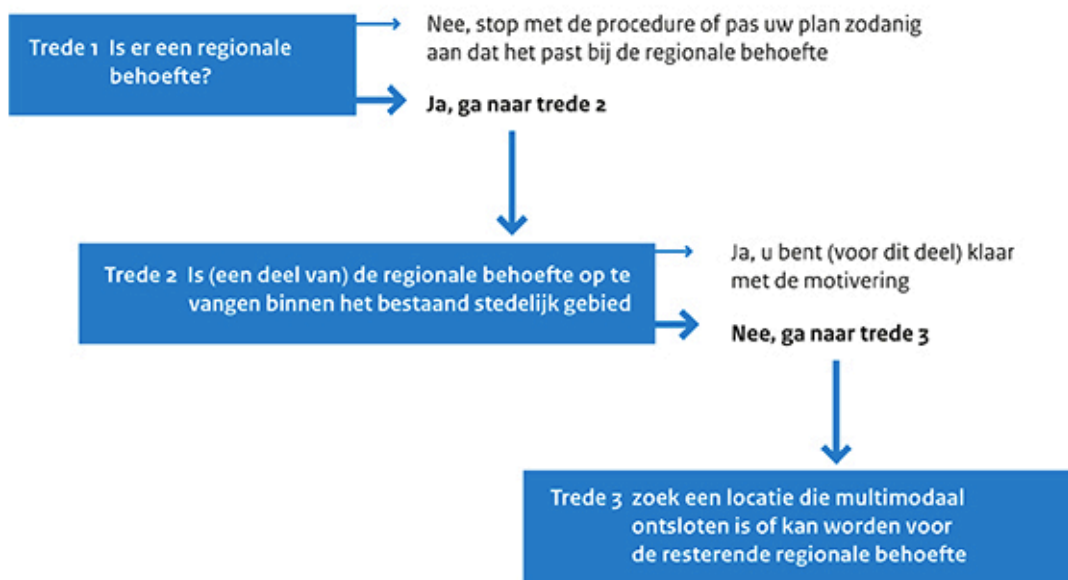
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit.

De ladder

Versie 2: november 2013



Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen die stedelijke ontwikkelingen tot realisatie willen brengen zorgvuldig doorlopen te worden. In dit geval gaat het om het planologisch toevoegen (legaliseren) van één recreatiewoning, waarvoor een andere bestemming 'Agrarisch' met specifieke bouwaanduiding voor een agrarisch hulpgebouw opgeheven wordt. Het plan is kleinschalig. Dit betreft met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar

waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Per 1 oktober 2012 is de 1e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Barro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van het onderhavige projectgebied met onderhavige ontwikkeling zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals

concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

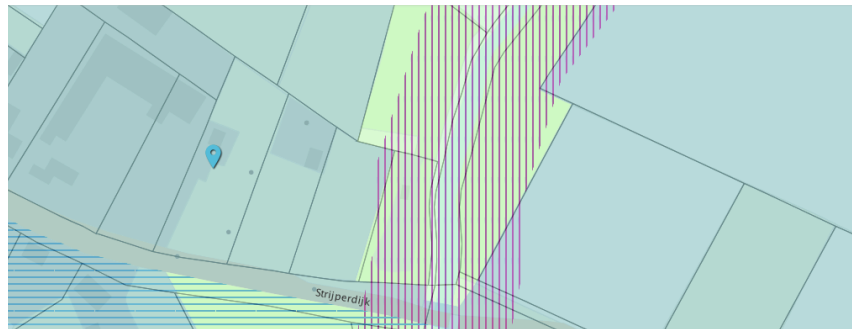
De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. In de volgende paragraaf wordt hierover meer aangegeven.

Verordening ruimte 2014

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

Onderhavige locatie is gelegen in de 'groen-blaue mantel' en is het gebied aangemerkt voor 'reservering waterberging'. Zie onderstaande uitsneden van www.ruimtelijkeplannen.nl.



Kaartlaag 'Natuur en Landschap' - Groen-blaue Mantel



Kaartlaag 'Water' – Reservering waterberging

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de mogelijkheden die de Verordening ruimte 2014 biedt in gebieden met de aanduiding 'groen-blaue mantel'.

Hieronder is aangegeven op basis van welk artikel e.e.a passend is, waarbij daaronder wordt aangegeven of en hoe hieraan wordt voldaan.

6.14 Kleinschalige voorzieningen

- 1 Een bestemmingsplan gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in de nieuwvestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen, schuilhutten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:
 - a) de beoogde ontwikkeling slechts kleinschalige bebouwing met zich brengt;
 - b) het bestemmingsplan borgt dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing, kleinschalig blijft;
 - c) er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking;
 - d) de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
2. Artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), is niet van toepassing op een kleinschalige voorziening als bedoeld in het eerste lid.

In de toelichting bij dit artikel staat nog het volgende. Een kleinschalige voorziening betreft bebouwing of een voorziening met een gezamenlijke omvang van ten hoogste 90 m². Het bestemmingsplan moet borgen dat de omvang van de bebouwing daartoe beperkt blijft.

Voorwaarde is verder dat deze voorzieningen gepaard gaan met beperkte bebouwing en dat ze een beperkte publiek aantrekkende werking hebben. Onder beperkte bebouwing wordt in dit geval verstaan: bebouwing met één bouwlaag, een beperkte oppervlakte en een beperkt investeringsniveau (bijv. houten bebouwing).

Verantwoording artikel 6.14 Vr2014

Gezien de ligging van de projectlocatie en het feitelijk gebruik in het gebied is duidelijk sprake van een kernrandzone, waarbij de projectlocatie het afrondende-/ eindperceel vormt. Het gebied is gelegen aan een bebouwingslint (aangeduid als bebouwingsconcentratie) dat direct aansluiting vindt op het centrum van Leenderstrip. Vanaf het projectgebied tot aan het centrum is aan beide zijden een aaneenschakeling van bebouwing met diverse functies gelegen. Het gaat hier om zowel woon- als bedrijfsfuncties.

De bebouwing die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling is kleinschalig en absoluut niet groter dan 90m², waarbij uitbreiding niet toegestaan is/ wordt. Het betreft hier voormalige agrarische bebouwing (één bouwlaag), die met zijn huidige bestemming geen waarde vertegenwoordigt.

De publieksaantrekkende werking is laag. De beoogde recreatiewoning is klein waardoor voor niet meer dan 4 personen ruimte is. Hierdoor is het aannemelijk dat een toename van verkeersbewegingen en geluidsoverlast beperkt zal zijn.

Gepaard met deze ontwikkeling gaat een landschappelijk inpassingsplan dat uitgaat van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groen-blauwe mantel. De beoogde landschappelijke inpassing betreft de ontwikkeling van een openbaar toegankelijke pluktuin (zie bijlage 3). Deze pluktuin moet een fijne plek vormen voor zowel recreanten die een stop willen

maken op hun route, alswel voor de buurtbewoners. Via de zuidoostelijk gelegen entree aan de Strijperdijk kunnen bezoekers de pluktuin betreden. De tuin wordt voorzien van fruitbomen (verschillende soorten laagstamappelbomen en twee kersenbomen) en verschillende soorten aan kleinfruit (bes, braam en framboos). Ook wordt er een picknickgelegenheid gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het perceel is een beukenopstand in de tijd dichtgegroeid en verhindert het zicht op het perceel. Het voorstel is om deze opstand uit te dunnen, de onderbeplanting te verwijderen en vijf mooie beuken te behouden. Hierdoor wordt er meer openheid gecreëerd en hebben passanten vanaf de Strijperdijk zicht op de pluktuin. Daarbij krijgen de overgebleven beuken meer ruimte om tot fraaie landschapsbomen uit te groeien. In het noordoosten worden twee eikenbomen aangeplant. De hoek van het perceel wordt zo fraai gemarkeerd.

Uit bovenstaande blijkt dat de beoogde landschappelijke inpassing niet alleen een landschappelijke meerwaarde oplevert, maar ook een maatschappelijke en recreatieve meerwaarde vertegenwoordigt. Dit zijn meerwaarden die vanuit de ontwikkeling gezien, aansluiting vinden en ook nog eens voor de naaste omgeving (het dorp Leenderstrijp met haar inwoners) en toeristen/ recreanten zeer welkom zijn. Het plan is daarnaast ook perfect passend bij het 'Integraal dorpsontwikkelingsplan Leenderstrijp'. Hierover wordt in paragraaf 3.3 meer uiteengezet. Initiatieven zoals onderhavige, waarbij voedsel verbouwen en eten hoofdzakelijk is, zie je momenteel steeds meer. Voedsel verbindt. Naast deze verbindende factor, die lastig concreet te maken is, zijn er meerdere (maatschappelijke) waarden die een pluktuin vertegenwoordigt. Wageningen UR heeft hiertoe voor drie casussen in den lande een maatschappelijke kosten en baten analyse gemaakt. In 'Werkplaats 17, voedsel verbindt, jaargang 12, mei 2014' een uitgave van koninklijke nederlandse heidemaatschappij, gemeente Rotterdam en Wageningen UR worden de baten van diverse initiatieven eveneens in allerlei artikelen uiteengezet. Hieronder is een opsomming gemaakt van alleen die baten, waarvan het zeer aannemelijk is dat deze zich bij onderhavig initiatief ook voor zullen doen.

- *bevordering cohesie in en sociale kwaliteit van de buurt*
- *educatie (door schaalvergroting en het idee dat eten in een fabriek gemaakt wordt, hebben kinderen steeds minder het besef waar eten nu echt vandaan komt, in een openbare pluktuin kan de echte oorsprong aan den lijve ondervonden worden).*
- *verbinden stedeling met platteland*
- *aantrekkende werking toeristen en recreanten*
- *betere fysieke kwaliteit van de buurt*
- *vergroting woongenot buurtgenoten (door betere fysieke en sociale kwaliteit van de buurt)*
- *bevordering gezondheid (ontmoetingsfunctie gaat eenzaamheid tegen, wat de grootste bedreiging is van de volksgezondheid + openbare gratis beschikbaarheid van fruit → 'voedseltuin' i.p.v. 'voedselbank')*

3.3 Gemeentelijk beleid Heeze-Leende

Bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende

Voor de projectlocatie vigeert momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende". Genoemd bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 2 februari 2009 gewijzigd vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan is voor onderhavige projectlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch-Landschaps- en Natuurwaarden (A-LN)' opgenomen.

**Figuur 12: bestemmingsplan
'Buitengebied Heeze-Leende'**



De regels behorende bij de vigerende bestemming bieden niet de ruimte om onderhavig plan te realiseren, derhalve dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hierbij zal de vigerende bestemming moeten worden gewijzigd in een recreatieve bestemming (verblijfsrecreatie).

Omdat het bestemmingsplan voor de kern van Leenderstrijp herzien wordt en onderhavige locatie gezien de ligging onderdeel uitmaakt van de kom, wil de gemeente het plan meenemen als 'ontwikkeling' in voornoemd bestemmingsplan.

Integraal dorpsontwikkelingsplan Leenderstrijp

Het dorpsontwikkelingsplan is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om Leenderstrijp, als kleine kern in het landelijk gebied, sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

In het dorpsontwikkelingsplan is aangegeven dat kleinschalige verblijfsrecreatie in Leenderstrijp gewenst is. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de optelsom van (kleinschalige) verblijfsrecreatieve bedrijven in elkaars nabijheid tot overlast kan leiden door bijvoorbeeld de toename van verkeersbewegingen en geluidsoverlast.

Onderhavige recreatiewoning is geschikt voor slechts 4 personen, waardoor een toename van verkeersbewegingen en geluidsoverlast beperkt zullen zijn. Daarnaast is het een kleinschalige verblijfsrecreatief verblijf in de vorm van een recreatiewoning, welke een goede aanvulling is bij de overige verblijfsrecreatieve bedrijven binnen de gemeente. Momenteel vindt verblijfsrecreatie binnen de gemeente Heeze-Leende hoofdzakelijk plaats in hotels, campings en bij particulieren die bed & breakfast aanbieden bij de woning waarin ze zelf wonen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

De ontwikkeling op het perceel Strijperdijk 3^E is relatief kleinschalig, maar voor iedere ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met de volgende omgevingsaspecten:

- archeologie;
- bodem;
- flora en fauna;
- water;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- geur;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- planschade.

4.2 Archeologie

Ten aanzien van onderhavig plan is sprake van een herziening van het gebruik van het reeds bestaande gebouw(tje). Het gebouw zelf zal onveranderd blijven en er zal ook geen nieuwbouw worden opgetrokken. Hierdoor vindt er geen verstoring van de bodem plaats en dus ook geen verstoring van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.3 Bodem

Door onderzoeksbureau Milon BV is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). De conclusies die uit het onderzoek voortkomen zijn als volgt.

Bodem

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn, behoudens een minimale bijmenging met puinresten in de bovengrond, geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde concentraties cadmium, zink en lood aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

4.4. Flora en fauna

Aantasting van natuur waarden is voor onderhavig plan niet aan de orde, aangezien het een reeds bestaand (vergund) gebouw is. Daarnaast zal er geen nieuwbouw worden opgetrokken, waardoor er geen overlast en verstoring van beschermde flora en fauna plaats vindt.

4.5 Water

Er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. Door de gemeente is bij het verharden van de oprit onderzoek verricht en daarna een aanlegvergunning verleend. Het plan stuit dan ook niet op bezwaren vanuit waterbeheer.

4.6 Geluid

Een recreatiewoning kan worden beschouwd als een niet-geluidsgevoelig object op basis van de Wet geluidhinder. De recreatiewoning wordt voornamelijk van maart tot oktober bewoond door gasten, waardoor er niet het hele jaar door mensen verblijven. Hierdoor is een geluidsonderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

Aangezien zich géén milieuhinderlijke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn, zijn er géén belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijf- en milieuzonering met betrekking tot onderhavig plan.

4.8 Geur

Door onderzoeksbureau Milon BV een geuronderzoek in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd (zie bijlage 1). De conclusie van dit onderzoek is als volgt.

- Aan het afstandscriterium wordt voldaan.
- Wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied is de veehouderij aan de Strijperdijk 53 te Leende maatgevend. De geurconcentratie die veroorzaakt wordt door deze veehouderij voldoet op de zuid- en westgevel van de recreatiewoning niet aan de wettelijke norm. Er is in dit geval echter sprake van een situatie waarbij al andere woningen gelegen zijn tussen het plangebied en de veehouderij. Om die reden schaadt de recreatiewoning de veehouderij aan de Strijperdijk 53 niet in haar belangen (uitbreidingsmogelijkheden). De bedoelde veehouderij heeft in de bestaande situatie namelijk al beperkte ontwikkelmogelijkheden (in de richting van het plangebied), waardoor de nieuwe recreatiewoning geen extra beperkingen oplevert (hierover is jurisprudentie beschikbaar).
- Het te verwachten geurhinderpercentage leidt bij de geplande nieuwe recreatiewoning tot een (redelijk) goed woon- en leefklimaat. In dat verband wordt de gewenste ontwikkeling toelaatbaar geacht.

4.9 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen bieden geen belemmering voor onderhavig plan, aangezien het gaat om een functiewijziging van een bestaand gebouw.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Ten westen van de projectlocatie ligt het bedrijf Joppen Motoren. Op basis van de bedrijven en milieuzonering (VNG-lijst) valt Joppen Motoren in de categorie *handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven*, waarbij 30

meter voor geluid de grootste afstand is die aangehouden dient te worden. Aangezien het hier gaat om één recreatiewoning, die beschouwd kan worden als een niet-geluidsgevoelig object, vormt deze afstand geen belemmering. Daarbij komt dat het oostelijk deel van het gebouw van Joppen Motoren in gebruik is als winkel en het westelijk deel is in gebruik als werkplaats. De geluidsproducerende werkplaats zit daardoor op een grotere afstand dan 30 meter van de recreatiewoning.

4.11 Planschade

Ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is het mogelijk dat belanghebbenden worden geschaad. In die situaties kunnen deze rechtspersonen een planschade indienen bij gemeente Heeze-Leende. Gemeente zal een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer op basis waarvan eventueel ingediende en toe te kennen planschadeclaims op de initiatiefnemer afgewenteld kunnen worden.

Om vooraf in te schatten of er daadwerkelijk planschadeclaims te verwachten zijn, is het mogelijk om voorafgaand aan de noodzakelijke planprocedure een analyse uit te voeren. Daarbij wordt tevens bepaald op basis van welke argumenten de claims ook gehonoreerd zouden moeten worden en om welke claim-bedragen het daarbij zou kunnen gaan.

Cliënt verwacht géén bezwaren en/of planschadeclaims vanuit de omgeving. Hij acht het derhalve onnodig om in dat kader een planschaderisico-analyse uit te voeren.

4.12 Mobiliteit en parkeren

Op onderhavig locatie is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein als uitgangspunt te nemen. Er zullen geen auto's langs de openbare weg worden geparkeerd.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project en de daarbij behorende ingrepen hebben voor de gemeente Heeze-Leende geen financiële gevolgen. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan door de functiewijziging van het bestaande gebouw, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6. PROCEDURE

Omdat onderhavig plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, kan de gemeente Heeze-Leende alleen medewerking verlenen aan het plan via het volgen van een adequate planologische procedure. In de communicatie tussen cliënt (en Planomar) en gemeente is besloten, om onderhavig initiatief mee te nemen in het bestemmingsplan voor de kern Leenderstrijp door een volledige ruimtelijke onderbouwing bij te voegen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de noodzakelijke ruimtelijke verantwoording voor het mogelijk maken van het initiatief.

7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om het initiatief ruimtelijk te kunnen verantwoorden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een initiatief aan de rand van de kern Leenderstrijp, gemeente Heeze-Leende, en omvat een planologische wijziging. Het gebruik van het perceel met bijbehorend gebouw is niet langer mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van enige vorm van agrarische activiteiten. Om het feitelijk gebruik van het perceel te kunnen voortzetten moet de bestemming gewijzigd worden in 'recreatie' in de vorm van 'verblijfsrecreatie' (recreatiewoning). De op het perceel aanwezige bebouwing is al vanaf 2007 in gebruik als recreatiewoning en vanaf 2007 moet cliënt toeristenbelasting betalen.

De diverse omgevingsaspecten leveren (vooralsnog) geen belemmeringen op voor de functieverandering van de opslagloods in een recreatiewoning. Het doorzetten van het feitelijk gebruik, het niet voorzien in uitbreiding van bestaande bebouwing en/of nieuwbouw zorgt ervoor dat bestaande waarden niet worden aangetast. Er treden geen veranderingen op voor het milieu, alsmede het woon- en leefklimaat van omwonenden. Tevens zal de planologische wijziging geen belemmeringen opleveren voor omliggende bedrijven.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het toevoegen van een recreatieve functie aan de rand van het dorp een goede invulling. Tevens zorgen dergelijke recreatieve voorzieningen voor meer leefbaarheid, iets wat voor kleinere gemeenschappen een steeds belangrijkere rol speelt. Daarbij komt dat onderhavig plan belangrijk is voor De Dorpswoning, waar meerdere recreatiewoningen in de dorpen Leenderstrijp en Sterksel onder vallen. De recreatiewoning is gezien zijn grootte maar ook aard en karakter als kleinschalige voorziening aan te merken. Als laatste 'object' van de kernrandzone betreft de ontwikkeling een welkome aanvulling als afronding van de kern.

Oss, april 2015
Planomar

Bijlagen

1. Geuronderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Landschappelijk inpassingsplan