

WIJZIGINGSPLAN **PAALDIJK 4 EN 10 LEENDERSTRIJP** GEMEENTE HEEZE-LEENDE

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2021

PLANGEGEVENS

Naam plan:	Wijzigingsplan 'Paaldijk 4 en 10 Leenderstrijp'
IMRO idn:	NL.IMRO.1658.WPPaaldijk4en10-vs01
Versie voorontwerp	Februari 2020
Versie ontwerp	Maart 2021
Versie vastgesteld	Juni 2021
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Doel van het wijzigingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2 Inrichting van het plangebied	9
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	11
2.2.1 Planbeschrijving	11
2.2.2 Landschappelijke inpassing	13
2.2.3 Verkeer en parkeren	16
3. BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	18
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	19
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	27
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	27
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'	28
4. MILIEUASPECTEN	31
4.1 Besluit m.e.r.	31
4.2 Bodemkwaliteit	31
4.3 Wegverkeerslawaaai	32
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.4.1 Inleiding	32
4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging	32
4.5 Externe veiligheid	34
4.5.1 Inleiding	34
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	35
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	35
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	36
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	37
4.6.1 Inleiding	37
4.6.2 Beoordeling van het plangebied	38
4.7 Bedrijven en milieuzonering	38
4.7.1 Inleiding	38
4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	38

4.8	Natuur en ecologie	40
4.8.1	Inleiding	40
4.8.2	Gebiedsbescherming	41
4.8.3	Soortenbescherming	42
4.9	Cultuurhistorie	43
4.10	Archeologie	43
4.10.1	Inleiding	43
4.10.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	44
4.11	Water	44
4.11.1	Inleiding	44
4.11.2	Beleidskader waterschap De Dommel	45
4.11.3	Gemeentelijke beleid	48
4.11.4	Hemelwater	48
4.11.5	Afvalwater	48
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	49
5.3	Algemene toelichting op de regels	49
5.4	Toelichting op de bestemmingen	50
5.4.1	Agrarisch	50
5.4.2	Bedrijf	50
6.	UITVOERBAARHEID	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.3	Omgevingsdialoog	51
7.	OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	52
7.1	Zienswijzen	52
7.2	Procedure	52

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek industrielawaai Paaldijk 4 te Leende
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai Paaldijk 10 te Leende

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de vigerende bestemmingen van de planlocaties aan Paaldijk 4 en Paaldijk 10 te Leenderstrijp, hierna tezamen ook 'plangebied' genoemd. De planlocaties zijn beide in gebruik voor de intensieve varkenshouderij en kennen een agrarische bedrijfsbestemming. Op de locatie Paaldijk 4 is thans reeds een nevenfunctie toegestaan in de vorm van een mesttransportbedrijf. De beide locaties zijn gelegen in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & Plateaux'. Initiatiefnemers beogen de beide locaties te herbestemmen ten behoeve van elk één agrarisch-technisch hulpbedrijf. De te slopen stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesaneerd met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van beide planlocaties te worden gewijzigd. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij de beoogde omzetting mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De beide planlocaties zijn gelegen ten zuidoosten van de kern Leenderstrijp. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied met de planlocaties.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met Paaldijk 4 en 10 te Leende aangeduid

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 maart 2018.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de ligging van de planlocatie ter plaatse van de Paaldijk 4 is aangeduid.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van locatie Paaldijk 4

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk nederland', 'overige zone – groenblauwe mantel'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de ligging van de planlocatie Paaldijk 10 is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van locatie Paaldijk 10

Ook deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk nederland', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'wetgevingszone – beperkingen veehouderij'.

1.4 Doel van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan maakt het herbestemmen mogelijk van de agrarische bedrijfsbestemmingen naar bedrijfsbestemmingen ten behoeve van elk een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Na herbestemming wordt ter plaatse van Paaldijk 4 één agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een mesttransportbedrijf toegestaan, en ter plaatse van Paaldijk 10 een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een bedrijf voor reparatie van kleine land- en tuinbouwmachines.

1.5 Leeswijzer

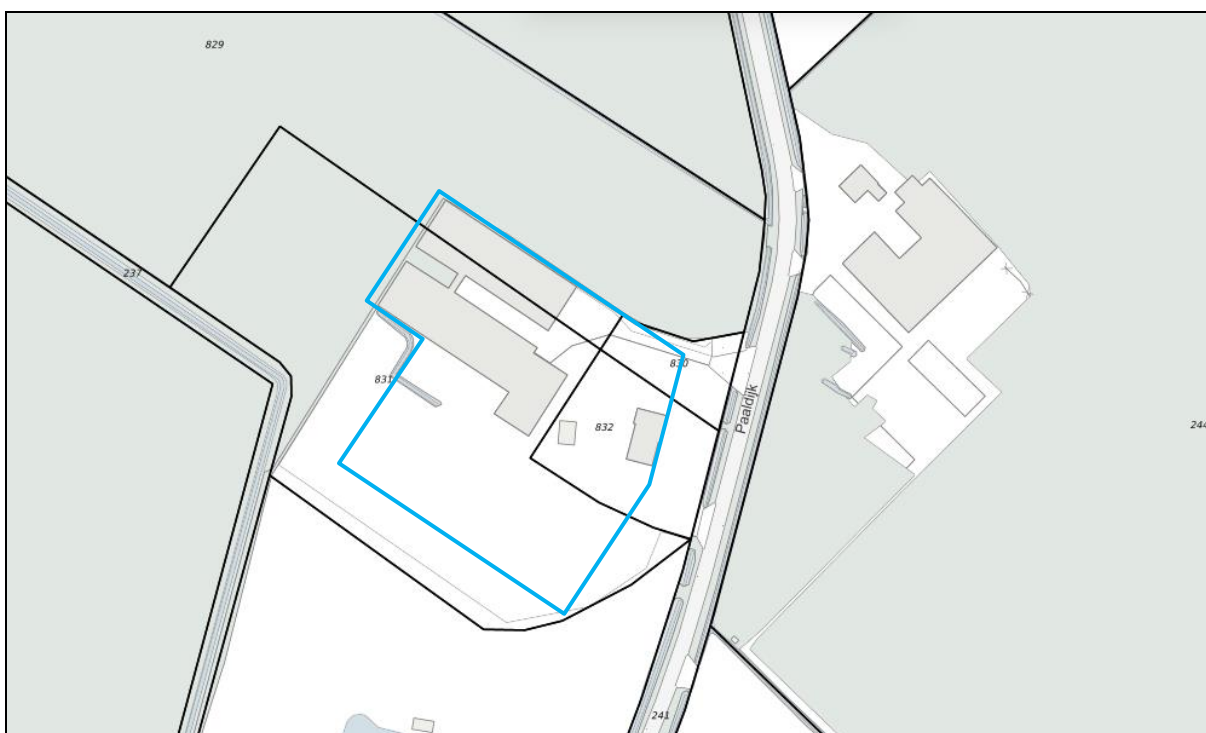
Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze plantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit wijzigingsplan 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 toelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

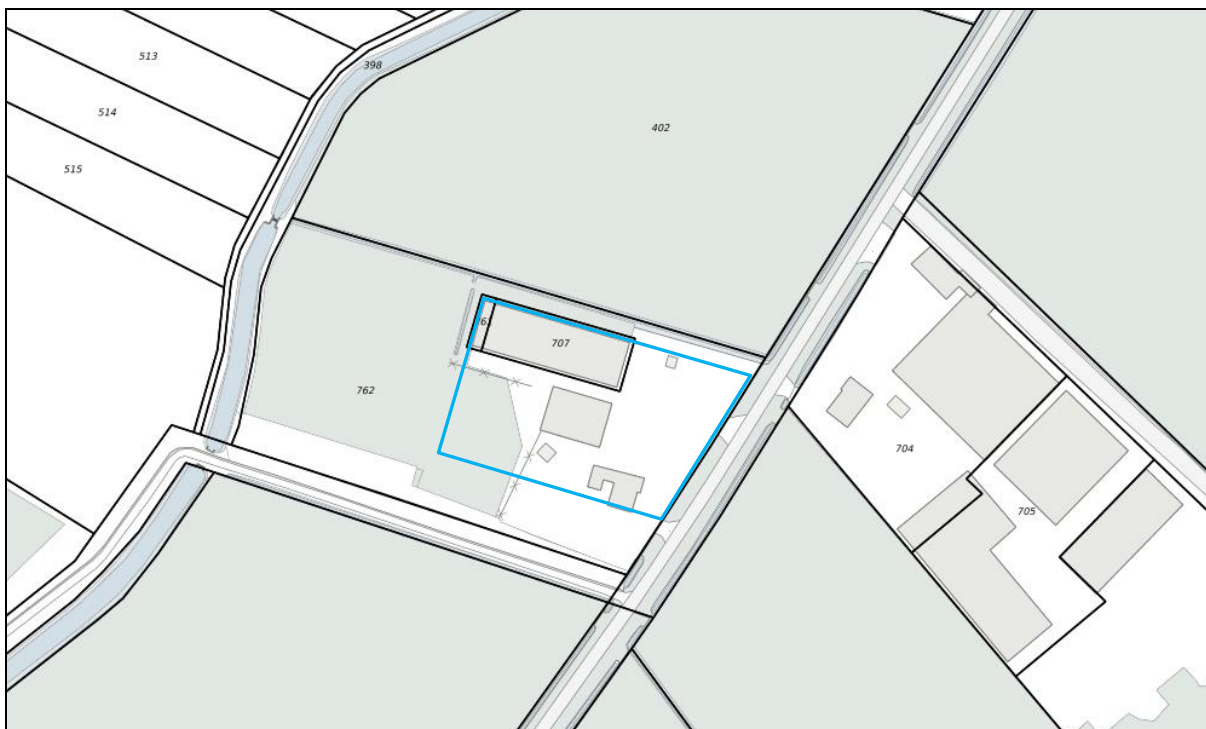
Het plangebied bestaat uit twee planlocaties beiden gelegen aan de Paaldijk ten zuidoosten van de kern Leenderstrip. De beide planlocaties liggen in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Grootte Heide & Plateaux. In navolgende figuren is een kadastraal overzicht weergegeven van de beide planlocaties. De planlocaties beperken zich tot het blauwe kader.



Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Paaldijk 4 te Leenderstrip

De planlocatie ter plaatse van Paaldijk 4 is gelegen op vier kadastrale percelen, te weten: gemeente Leende, sectie H, nummers 829 (ged.), 830 (ged.), 831 (ged.) en 832 (ged.). De percelen kennen een oppervlakte van resp. 32.320 m², 980 m², 14.630 m² en 2.420 m². De planlocatie heeft ter plaatse van Paaldijk 4 een oppervlakte van circa 9.890 m².

In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van de planlocatie ter plaatse van de locatie Paaldijk 10. De planlocatie beperkt zich tot het blauwe kader.



Figuur 5: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Paaldijk 10 te Leenderstrip

2.1.2 Inrichting van het plangebied

De planlocaties worden thans agrarisch gebruikt voor de varkenshouderij, met ter plaatse van de Paaldijk 4 een agrarisch verwante nevenfunctie in de vorm van een mesttransportbedrijf. De nevenfunctie vindt plaats in de bestaande bebouwing ter grootte van 860 m². De overige bebouwing (1.491 m²) is in gebruik voor de intensieve veehouderij. Voor de veehouderij en de nevenfunctie is een vergunning Wet Milieubeheer verleend.

5595 XL, Paaldijk 4, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 17-04-2003

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	1400	4200	1400	61	32200	214
Totalen								1400	4200	1400	61	32200	214

Figuur 6: Actueel vergunde situatie locatie Paaldijk 4 te Leenderstrip

Op de locatie Paaldijk 10 is circa 1.161 m² aan bedrijfsgebouwen gelegen, waarvan 526 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij. De overige bedrijfsgebouwen (635 m²) zijn in gebruik voor opslag/berging. Op beide locaties is een bedrijfswoning aanwezig. Onderstaand is de vergunning Wet Milieubeheer voor de Paaldijk 10 weergegeven.

5595 XL, Paaldijk 10, LEEDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 07-03-2003

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3,0	749	2247	749	33	17227	115
						Totalen		749	2247	749	33	17227	115

Figuur 7: Actueel vergunde situatie locatie Paaldijk 10 te Leenderstrip

Navolgende figuren geven een beeld van de planlocaties in de huidige situatie.



Figuur 8: Foto van de planlocatie in de huidige situatie, locatie Paaldijk 4 bij de noordelijke inrit



Figuur 9: Foto van de planlocatie in de huidige situatie, locatie Paaldijk 4 bij de zuidelijke inrit



Figuur 10: Foto van de planlocatie in de huidige situatie, locatie Paaldijk 10 bij de noordelijke inrit

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

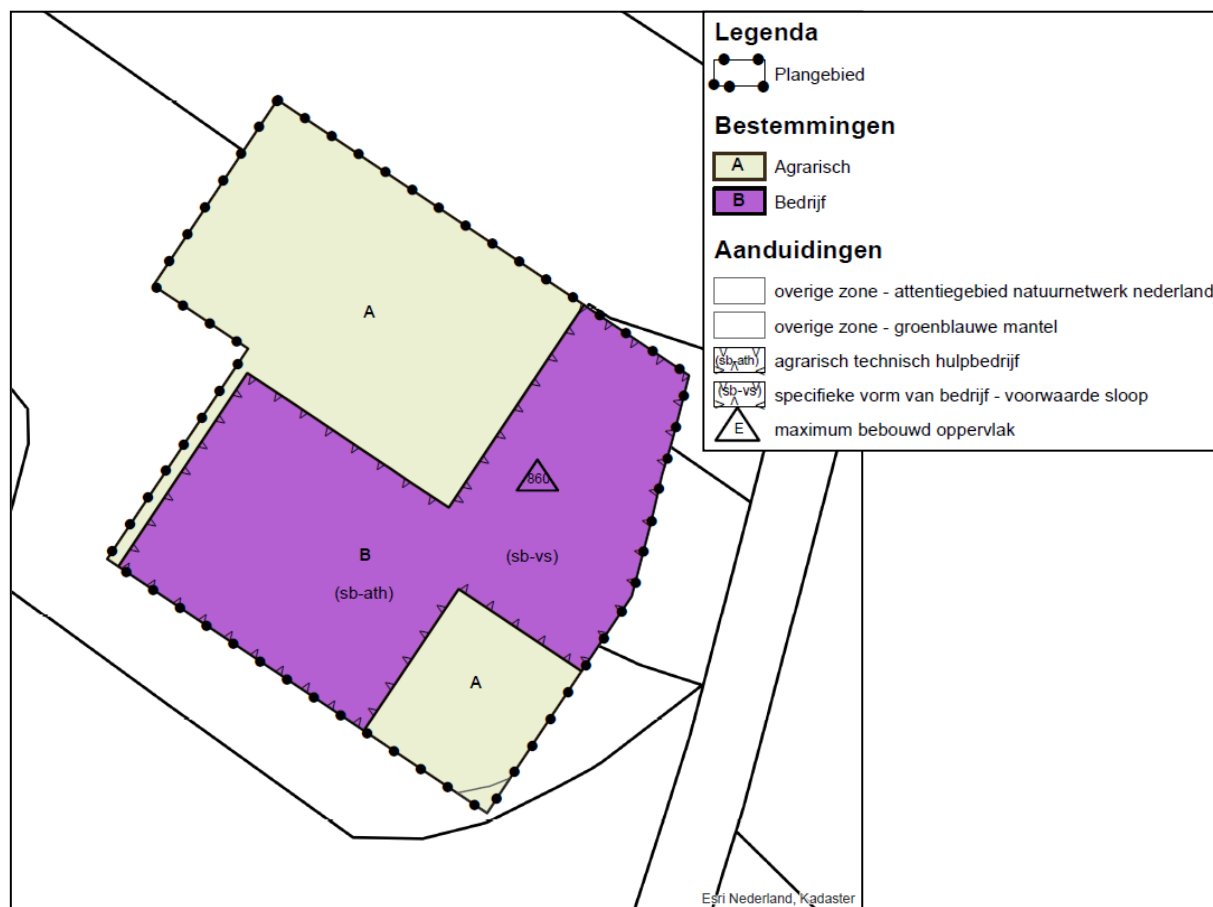
2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om op beide locaties de intensieve veehouderijactiviteiten te saneren en een niet-agrarisch bedrijf te vestigen. Voor de locatie Paaldijk 4 wordt 1.491 m² stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het mesttransportbedrijf, dat als nevenfunctie aanwezig is, wordt daarbij als hoofdfunctie behouden. Hiervoor wordt een bestaande oppervlakte van 860 m² aan bedrijfsgebouwen, dat thans reeds in gebruik is voor het transport bedrijf, behouden. Om een efficiënter gebruik van de te behouden bebouwing mogelijk te maken wordt de totale oppervlakte van 860 m² herbouwd aan de westzijde van de locatie. De nieuwe loods zal plaats bieden aan de vrachtwagencombinaties die dan niet meer buiten gestald hoeven te worden. Onderstaand is een verbeelding (figuur 11) en een inrichtingsschets (figuur 13) voor de nieuwe situatie opgenomen.

Voor de locatie Paaldijk 10 wordt eveneens de intensieve veehouderij gesaneerd met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het gaat hier om een oppervlakte van 526 m². In de resterende bedrijfsgebouwen (635 m²) die niet in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij wordt een bedrijf voor reparatie en onderhoud aan kleine land- en tuinbouwmachines gevestigd. Voor de doelmatigheid wordt het bestaande bedrijfsgebouw van 335 m² dat is gelegen centraal op het erf verlengd met 300 m². De achterzijde van het noordelijke bedrijfsgebouw ter grootte van 300 m² dat thans niet in gebruik is voor de intensieve veehouderij wordt daarmee in samenhang gesaneerd. Onderstaand is een verbeelding (figuur 12) en een inrichtingsschets (figuur 14) voor de nieuwe situatie opgenomen.

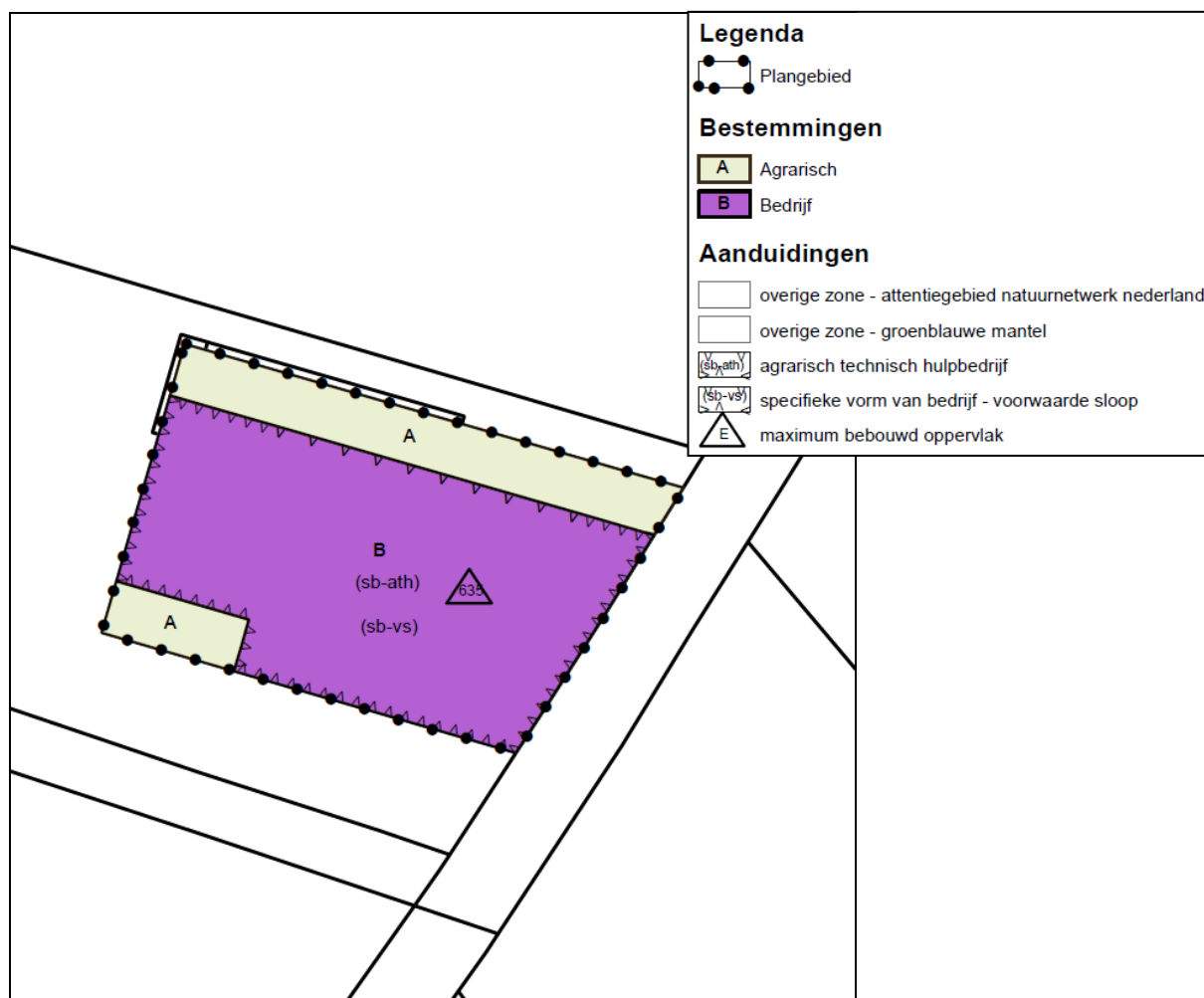
Op beide locaties wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van één agrarisch technisch hulpbedrijf, de overige gronden houden de agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. De bestaande bedrijfswoningen worden de bedrijfswoningen van de nieuwe bedrijfsbestemming. Op de locatie resteren 860 m² bedrijfsgebouwen voor de Paaldijk 4 en 635 m² bedrijfsgebouwen voor de Paaldijk 10. De te genereren bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden verkocht op de particuliere markt. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie van de locatie Paaldijk 4 weergegeven.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 11: Verbeelding beoogde planologische situatie plangebied Paaldijk 4

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie van de locatie Paaldijk 10 weergegeven.



Figuur 12: Verbeelding beoogde planologische situatie plangebied Paaldijk 10

De verbeelding op schaal hoort tevens bij onderhavig wijzigingsplan.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De planlocaties worden landschappelijk ingepast met streekeigen boom-en struiksoorten. Onderstaand zijn de landschappelijke inpassingsplannen weergegeven. De locatie Paaldijk 4 grenst aan de westzijde aan een bestaand bosje. Deze zijde behoeft geen extra landschappelijke inpassing. De oost- en zuidzijde worden voorzien van nieuwe knip- en scheerhagen (beuk, haagbeuk of liguster) op de grens van het bestemmingsvlak. De aan de oostzijde aanwezige eikenrij wordt verlengd. De nieuw aan te planten bomenrij aan de zuidoostzijde kan bestaan uit linde, es, esdoorn of eik.



Figuur 13: Beoogde landschappelijke inpassing locatie Paaldijk 4

De locatie Paaldijk 10 is thans reeds goed landschappelijk ingepast. Aan de westzijde bevindt zich, op het eigendom van initiatiefnemer, een brede gemengde houtsingel. Deze houtsingel kent reeds de bestemming Natuur. Aan de voorzijde en de oostzijde zijn knip- en scheerhagen (beuk en taxus) aanwezig. Aan de oostzijde staan lindebomen als overstaander in de haag. Deze haag met bomenrij wordt verder doorgetrokken naar achteren waarmee de relatie met het beekdal wordt versterkt.



Figuur 14: Beoogde landschappelijke inpassing locatie Paaldijk 10

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Gemeentelijk beleidskader

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

De algemene stelregel voor alle nieuwe ontwikkelingen (op zowel in- als uitbreidingslocaties) en wijzigingen van bestemmingen is dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Er mag geen beroep worden gedaan op de openbare ruimte. Het College van Burgemeester en Wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Belangrijk is om zo efficiënt mogelijk met het ruimtegebruik om te gaan. Dit betekent dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen moet worden gestimuleerd. Dubbelgebruik wordt bereikt door functiemenging op openbare parkeergelegenheden toe te passen (verschillende typen gebruikers maken gebruik van het terrein, bijvoorbeeld bewoners en werknemers). Door het toepassen van dubbelgebruik ontstaat een realistisch beeld van de parkeerbehoefte op de verschillende tijdstippen van de dag en de week. Met dubbelgebruik mag alleen rekening worden gehouden wanneer de parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn voor alle mogelijke parkeerders.

2.2.3.2 Parkeren

De planlocatie is aangeduid als gelegen in de zone 'overig gebied'. Het beoogde bedrijf op de locatie Paaldijk 4, een agrarisch-technisch hulpbedrijf, is in te delen in de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief'. Voor dit bedrijf in het overig gebied geldt een parkeernorm van 1,1 auto per 100 m² bvo. Voor de te handhaven bedrijfsgebouwen van 860 m² dient met 9,46 - afgerond 9 - parkeerplaatsen rekening gehouden te worden. Deze parkeerplaatsen zijn thans reeds gerealiseerd naast de bestaande loods. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte.

Het nieuw te vestigen bedrijf op de locatie Paaldijk 10, een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een bedrijf voor onderhoud en reparatie van kleine land- en tuinbouwmachines, is eveneens in te delen in de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief'. Voor dit bedrijf in het overig gebied geldt een parkeernorm van 1,1 auto per 100 m² bvo. Voor de te behouden bedrijfsgebouwen van 635 m² dient met 7 parkeerplaatsen rekening gehouden te worden. Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd ter plaatse van het te slopen stalgedeelte. De planlocatie biedt daartoe voldoende ruimte.

2.2.3.3 Verkeer

De planlocaties zijn beide ontsloten via de Paaldijk. Voor de beoogde functies is de bestaande ontsluiting toereikend. De Paaldijk wordt primair gebruikt voor bestemmingsverkeer. Onderhavige ontwikkeling leidt dan ook niet tot problemen wat betreft de verkeerskundige problemen. Thans vinden onder meer transportbewegingen plaats voor veevervoer, de aanvoer van veevoer en de afvoer van mest. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het plan afnemen vanwege de sanering van de veehouderij omdat het gros van dit transport komt te vervallen.

Verkeersbewegingen Paaldijk 4

In de beoogde situatie betreft de inrichting een mesttransportbedrijf waar tevens beperkt reparatiewerkzaamheden aan trailers van derden zullen worden uitgevoerd. Het bedrijf is in het bezit van twee vrachtwagens ten behoeve van mesttransport welke zullen worden gestald in de te bouwen loods. Het mesttransport zelf vindt altijd op locaties buiten de inrichting plaats.

Het bedrijf is tevens in bezit van een bestel- en personenwagen en één heftruck. De heftruck wordt gebruikt voor het laden/lossen van pallets met onderdelen. Veelal vindt echter laden/lossen met de hand plaats.

Er vinden naar verwachting per dag 10 vervoersbewegingen plaats met vrachtwagens en 8 vervoersbewegingen voor personenauto's en bestelbussen.

Verkeersbewegingen Paaldijk 10

Voor de locatie Paaldijk 10 worden per dag 4 verkeersbewegingen verwacht van tractoren, 6 van bestelwagens en 6 voor personenwagens.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Middels de beoogde ontwikkeling worden bestaande opstallen gesloopt, dan wel herbestemd voor gebruik als bedrijfsloods voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

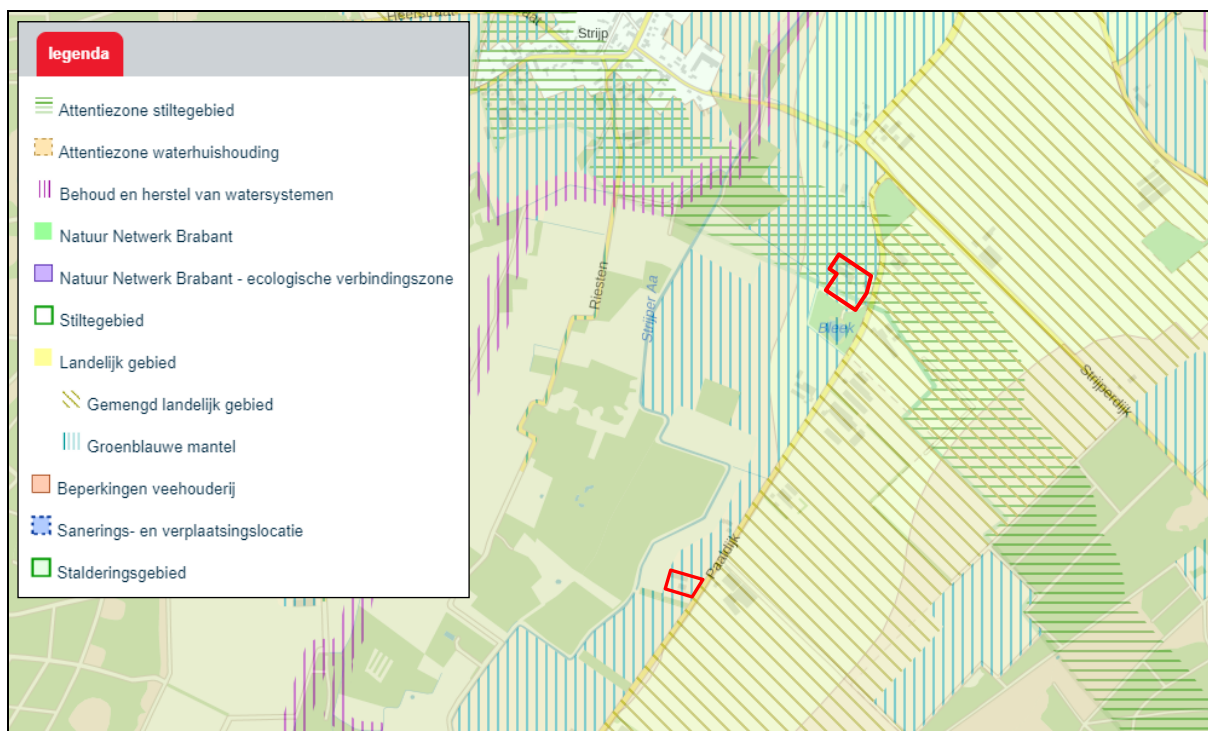
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening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

Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

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

3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van de planlocatie in de Interim Omgevingsverordening.



Figuur 153: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening, met de planlocaties aangeduid

De planlocatie kent voor de locatie Paaldijk 4 de aanduidingen 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Stalderingsgebied' en 'Attentiezone stiltegebied'. De planlocatie kent voor de locatie Paaldijk 10 de aanduidingen 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stiltegebied'.

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' geldt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan. Met de sanering van de beide intensieve veehouderij bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt tegemoet gekomen aan de eis om de veehouderijbedrijven ter plaatse te saneren. De stallen zullen niet ingezet worden ten behoeve van stalderen wel wordt er gebruik gemaakt van de Regeling Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling is dan ook passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

De planlocatie kent de aanduiding 'Groenblauwe mantel'. Voor locaties binnen de 'Groenblauwe mantel' geldt dat het bestemmingsplan moet voorzien in behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Tevens worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken. Deze regels worden in de navolgende sub-paragrafen nader uitgewerkt.

De planlocatie kent eveneens de aanduiding 'Stiltegebied' en 'Attentiezone Stiltegebied'. Voor locaties met deze aanduidingen geldt dat er geen bestemmingen of regels mogen worden gesteld die fysieke

ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant. De effecten van de beoogde nieuwe bestemming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.11.

Artikel 3.1 Algemeen

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

- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie

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

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

Met de beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan Paaldijk 4 en Paaldijk 10 te Leenderstrip worden bestaande intensieve veehouderijen gesaneerd en omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van agrarisch-technische hulpbedrijven. De overige gronden behouden een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden binnen de planlocatie nemen sterk af.

In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' (provincie Noord-Brabant 1 november 2011) is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning een waarde kent van € 25,-/m². Aangegeven is eveneens dat de gemiddelde grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in de landelijke regio circa € 100,-/m² bedraagt. Daarentegen, is een nuancering van deze prijs naar circa 50% van de gemiddelde grondprijs volgens de handreiking redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkt zijn omdat het slechts om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden vaak beperkter zijn. Derhalve wordt rekening gehouden met een waarde van € 50,-/m² voor de bedrijfsbestemmingen op beide locaties. Agrarisch onbebouwde grond wordt gesteld op een waarde van € 5,-/m². Met de beoogde herontwikkeling van de planlocaties worden bestaande agrarische bouwvlakken deels omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch-technisch bedrijf. De overige gronden verkrijgen een agrarische bestemming

zonder bouwmogelijkheden. In navolgende tabellen is de te investeren tegenprestatie weergegeven voor de beoogde herontwikkelingen.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	Oppervlakte in m ²	Waarde / m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	9898	€ 25,00	€ 247.450,00
Totaal	9898		€ 247.450,00
Bedrijfsbestemming	5000	€ 50,00	€ 250.000,00
Agrarisch	4898	€ 5,00	€ 24.490,00
Totaal	9898		€ 274.490,00
Bestemmingswinst			€ 27.040,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 5.408,00
Bestemmingswinst		€ 27.040,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Te leveren tegenprestatie Paaldijk 4

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	Oppervlakte in m ²	Waarde / m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	5026	€ 25,00	€ 125.650,00
Totaal	5026		€ 125.650,00
Bedrijfsbestemming	3809	€ 50,00	€ 190.450,00
Agrarisch	1217	€ 5,00	€ 6.085,00
Totaal	5026		€ 196.535,00
Bestemmingswinst			€ 70.885,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 14.177,00
Bestemmingswinst		€ 70.885,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 2: Te leveren tegenprestatie Paaldijk 10

De gecombineerde tegenprestatie voor beide locaties bedraagt € 19.585,00,-.

Op de beide locaties worden stallen gesloopt en wordt erfverharding verwijderd. Tevens wordt op beide locaties extra beplanting gerealiseerd en wordt de bestaande beplanting duurzaam in stand gehouden. In onderstaande tabellen is dit gekwantificeerd. Uit de tabellen blijkt dat de tegenprestatie de vereiste tegenprestatie overtreft. In paragraaf 2.2. is de landschappelijke inpassing weergegeven.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Knip- en scheerhaag	85	127,5		€ 1,61	4st/m²	€ 547,40	€ 1,18	m/jr	€ 100,30	€ 1.003,00	€ 6,00	€ 765,00	€ 2.315,40
Landschapsboom in bomenrij			10	€ 61,64	st	€ 616,40	€ 5,63	st/jr	€ 56,30	€ 563,00	€ 6,00		€ 1.179,40
Bestaand													
Knip- en scheerhaag	80	80		€ 0,00	4st/m²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 94,40	€ 944,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 944,00
Landschapsboom in bomenrij			9	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 50,67	€ 506,70	€ 0,00		€ 506,70
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Sloop erfverharding		800		€ 5,00									€ 4.000,00
Totaal													€ 10.445,50

Tabel 3: tegenprestatie Paaldijk 4

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Knip- en scheerhaag	50	50		€ 1,61	4st/m²	€ 322,00	€ 1,18	m/jr	€ 59,00	€ 590,00	€ 6,00	€ 300,00	€ 1.212,00
Landschapsboom in bomenrij			12	€ 61,64	st	€ 739,68	€ 5,63	st/jr	€ 67,56	€ 675,60	€ 6,00		€ 1.415,28
Fruitbomen			7	€ 61,64	st	€ 431,48	€ 5,42	st/jr	€ 37,94	€ 379,40			€ 810,88
Bestaand													
Knip- en scheerhaag	225	225		€ 0,00	4st/m²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 265,50	€ 2.655,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.655,00
Landschapsboom in bomenrij			11	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 61,93	€ 619,30	€ 0,00		€ 619,30
Houtsingel		1130		€ 0,00	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 133,11	€ 1.331,14	€ 0,00		€ 1.331,14
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Sloop erfverharding		300		€ 5,00									€ 1.500,00
Totaal													€ 11.043,60

Tabel 4: Tegenprestatie Paaldijk 10

De gecombineerde tegenprestatie bedraagt € 21.489,-. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste tegenprestatie.

Artikel 3.2 Basis op orde

In *afdeling 3.2 Basis op orde* van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels aan gemeenten opgenomen over de thema's die gerekend worden tot de basis: water, stilte, natuur en aardkundige, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden.

Bij de beoogde herontwikkeling van de planlocatie moet rekening gehouden worden met de aanduiding 'Stiltegebied' voor de locatie Paaldijk 10, en de aanduiding 'Attentiezone stiltegebied' voor de locatie Paaldijk 4.

Paragraaf 3.2.2 Stiltegebied

Artikel 3.13 Toedeling activiteiten en functies in Stiltegebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Stiltegebied strekt mede tot behoud van stilte en rust in het gebied en houdt daarmee rekening bij de toedeling van functies en activiteiten.

Lid 2

Het eerste lid is niet van toepassing op activiteiten die behoren tot het normale gebruik, beheer en onderhoud van binnen het gebied aanwezige functies en gronden.

Artikel 3.14 Externe werking [stiltegebied]

Een bestemmingsplan houdt bij een evenwichtige toedeling van activiteiten en functies in de Attentiezone Stiltegebied rekening met het behoud van de stilte en rust in het daarbinnen gelegen Stiltegebied.

Met de beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan Paaldijk 4 en Paaldijk 10 te Leenderstrijp worden bestaande intensieve veehouderijen gesaneerd, om te worden herbestemd naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch-technisch bedrijf. Met deze herontwikkeling wordt de geluidsproductie in zowel het 'Stiltegebied', als de 'Attentiezone Stiltegebied', gereduceerd. Voor beide intensieve veehouderijen geldt dat de continue ventilatie en verkeer geluidsbronnen gesaneerd zullen worden. Aan de Paaldijk 4 resteert de thans al bestaande nevenfunctie. Aan de Paaldijk 10 worden in een beperkt deel van de aanwezige bebouwing activiteiten uitgevoerd die te kenmerken zijn als reparatie en servicebedrijf (SBI code 451, 452,454; handreiking Bedrijven en milieuzonering). Voor dergelijke bedrijven geldt een milieucategorie 2 met een grootste afstand voor geluid van 30 meter terwijl voor een varkensbedrijf een afstand van 50 meter wordt aangehouden. Voor beide bedrijven geldt dan ook dat er een afname van geluidsproductie plaats zal vinden.

Artikel 3.6 Vitaal platteland

In *afdeling 3.6 Vitaal platteland* van de Interim omgevingsverordening zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over Landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe mantel'.

De beoogde herontwikkeling betreft de omzettingen van agrarische bedrijf naar een agrarisch-technische hulpbedrijf. De bedrijfsbestemmingen zullen een oppervlakte kennen van 5.000 m² (Paaldijk 4) resp. 3.500 m² (Paaldijk 10).

Op de locatie Paaldijk 4 en Paaldijk 10 wordt een groot deel van de stallen gesloopt t.b.v. de regeling Ruimte voor Ruimte. Het agrarisch-technisch hulpbedrijf Paaldijk 4 wordt thans al uitgevoerd als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf. Na sanering van het agrarisch bedrijf zal het agrarisch-technisch hulpbedrijf zelfstandig worden voortgezet. Op de locatie Paaldijk 10 wordt een nieuw agrarisch-technisch hulpbedrijf gevestigd.

Artikel 3.60 Bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch verwant bedrijf in Landelijk gebied.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch verwant bedrijf die:

de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;

Het bestaande transportbedrijf, wordt thans als ondergeschikte nevenfunctie uitgevoerd, naast het agrarische bedrijf. Met de beoogde herbestemming wordt deze de hoofdfunctie.

bepalen dat de omvang ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;

De beoogde omvang van 5.000 m² respectievelijk 3.500 m² volstaat voor de agrarisch-technische hulpbedrijven.

een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in mestbewerking, dit wordt in de regels uitgesloten.

kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- *hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Er is geen sprake van uitbreiding.

Op de locatie Paaldijk 10 zal een gedeelte van de bestaande stallen worden gesloopt, ten behoeve van de 'Regeling Ruimte voor Ruimte'. Er zal 635 m² blijven staan, ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

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

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De beoogde omzettingen van agrarisch bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf is passend binnen de omgeving. Een varkenshouderij is als een bedrijf in milieucategorie 4.1 te beschouwen. Het reparatie- en servicebedrijf is te beschouwen als een bedrijf in milieucategorie 2. Het mesttransportbedrijf is thans al als neventak toegestaan. Deze activiteit blijft bestaan met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 860 m².

Middels een akoestisch onderzoek industrielawaai is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten van beide bedrijven (in het kader van de factor 'geluid') gelijkwaardig zijn aan een bedrijf in milieucategorie 2. Ook in het kader van de aspecten 'stof', 'geur' en 'gevaar' gelden geen belemmeringen.

Met de beoogde herontwikkelingen worden de veehouderijbedrijven gesaneerd en wordt de milieubelasting naar de omgeving teruggebracht. Dit is vooral relevant voor de stikstofbelasting op de nabijgelegen gevoelige habitats van het Natura 2000-gebied. In totaal wordt 2.200 m² overtollige bedrijfsbebouwing in de vorm van stallen voor de intensieve veehouderij gesloopt.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Er vindt geen splitsing plaats.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er zal 860 m² bebouwing behouden blijven ten behoeve van het mesttransportbedrijf op de locatie Paaldijk 4. Op de locatie Paaldijk 10 wordt 635 m² bebouwing behouden. De overige bebouwing met een totale oppervlakte van 2.200 m² zal worden gesloopt.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

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

Deze functies zullen in de regels worden uitgesloten.

Lid 2

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

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

De beoogde bedrijfsbestemmingen met een oppervlakte van 5.000 m² (Paaldijk 4) en 3.500 m² (Paaldijk 10) en de beoogde bebouwingsoppervlakte van 860 m² (Paaldijk 4) en 635 m² (Paaldijk 10) biedt voor de lange termijn voldoende mogelijkheden. Initiatiefnemer van de locatie Paaldijk 4 beoogt de bestaande nevenactiviteit in de vorm van een mesttransportbedrijf voort te zetten. Het reparatie- en onderhoudsbedrijf voor land- en tuinbouwmachines is een kleinschalig bedrijf. Initiatiefnemer beoogt ook geen verder groei voor dit bedrijf. Uitbreiding van de oppervlakten is dan ook niet het uitgangspunt.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De beide niet-agrarische bedrijven zijn kleinschalig van aard en passen binnen de gemengde omgeving. Er wordt voor beide locaties geen detailhandelsvoorziening beoogd. Er is geen sprake van een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg.

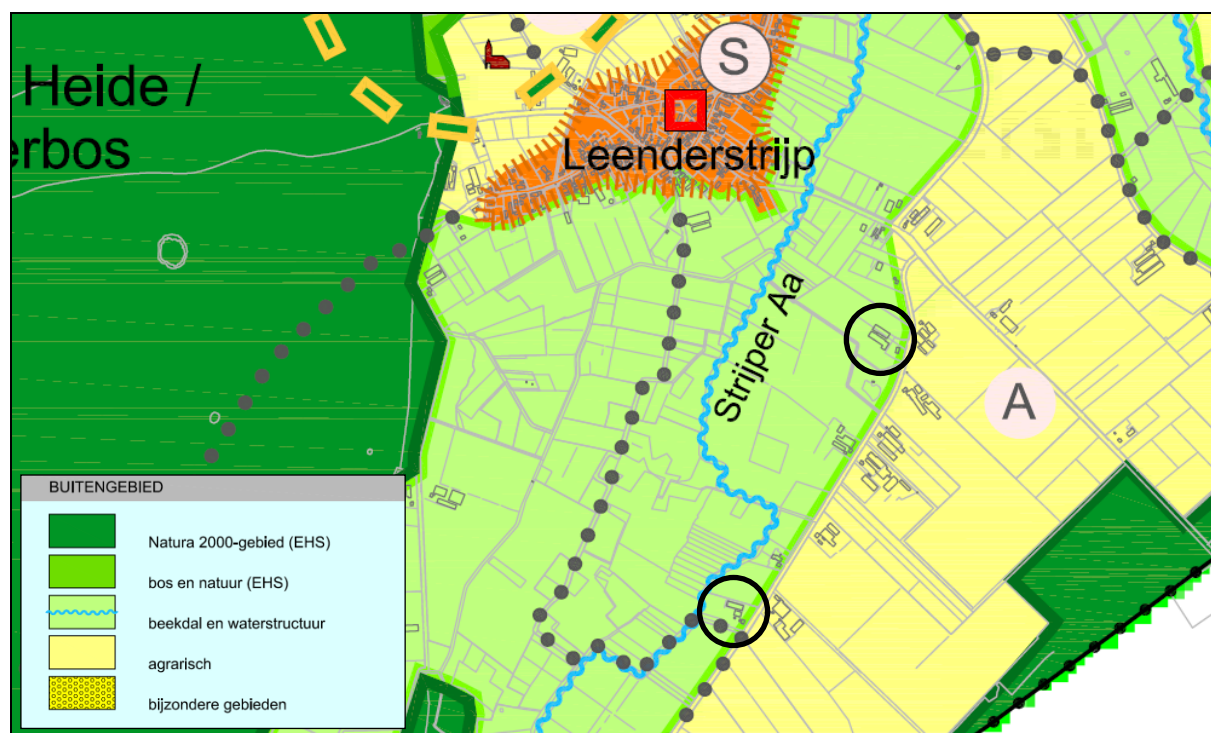
Het plan voldoet aan en past binnen de regels voor vestiging van niet-agrarische bedrijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

De Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden' is vastgesteld op 15 april 2015. In deze structuurvisie worden de ontwikkelingen voor de komende jaren vertaald naar ruimtelijke opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren en zorg en maatschappelijk belang. Daarnaast gaat de Structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030. De planlocatie is aangegeven met zwarte cirkels.



Figuur 16: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid

De planlocatie ligt ten zuiden van de kern Leenderstrijp. De planlocatie ligt in een beekdal en waterstructuur in de nabijheid van Natura 2000- gebieden tegen de grens met agrarisch gebied. De sanering van de intensieve landbouwactiviteiten in een beekdal en nabij een gevoelig Natura 2000- gebied is passend binnen het beleid van de gemeente zoals verwoord in de Structuurvisie.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

3.3.2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van de gemeente Heeze-Leende is op 5 maart 2018 vastgesteld. De beoogde ontwikkelingen van Paaldijk 4 en Paaldijk 10 zijnde een omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden gewijzigd. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de beoogde omzettingen mogelijk te maken.

3.3.2.2 Artikel 4.6.7 Wijziging naar agrarisch technisch hulpbedrijf

In artikel 4.6.7 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van een agrarisch bouwvlak de gronden om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend ten behoeve van het vestigen van agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven. Een en ander mits wordt voldaan aan de voorwaarden. Onderstaand is aan de voorwaarden getoetst.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend ten behoeve van het vestigen van agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk nederland'.
De locaties zijn niet gelegen binnen de 'overige zone - natuurnetwerk nederland'.
- b. Indien de wijziging is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' mag het bestemmingsvlak niet meer dan 5.000 m² bedragen en zijn alleen bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 1 bij deze regels).
De beide locaties zijn gelegen binnen de Groenblauwe mantel. De bestemmingsvlakken zullen een oppervlakte hebben van 5.000 m² (Paaldijk 4) respectievelijk 3.500 m² (Paaldijk 10). Het transportbedrijf aan de Paaldijk 4 is thans reeds ter plaatse gevestigd als nevenfunctie bij het intensieve veehouderijbedrijf (categorie 4.1). Het kleinschalige transportbedrijf zal als zelfstandig bedrijf worden voortgezet met een bruto vloeroppervlakte van 860 m². Het bedrijf is thans reeds als neventak toegestaan en de milieulast voor de omgeving wordt aanmerkelijk teruggebracht vanwege de sanering van de varkenshouderij. Per saldo zal de ruimtelijke

kwaliteit verbeteren en de belasting op de omgeving worden verminderd. De bedrijfsactiviteiten zijn gelijk te stellen aan een bedrijf in milieucategorie 2.

De beoogde bedrijfsactiviteiten op de locatie Paaldijk 10 behoren tot milieucategorie 2 (SBI code 451, 452, 454; handreiking Bedrijven en milieuzonering). Het betreft een bedrijf voor onderhoud en reparatie van kleine landbouw- en tuinbouwmachines.

Middels een akoestisch onderzoek industrielawaai is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten van beide bedrijven (in het kader van de factor 'geluid') gelijkwaardig zijn aan een bedrijf in milieucategorie 2. Ook in het kader van de aspecten 'stof', 'geur' en 'gevaar' gelden geen belemmeringen. De ontwikkeling op deze locaties is dan ook passend. Beide onderzoeken maken als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. In de regels van onderhavig wijzigingsplan is tevens bepaald dat ter plaatse enkel bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in ten hoogste milieucategorie 2. Daarmee is verzekerd dat de toekomstige bedrijfsactiviteiten niet dermate worden opgeschaald dat deze activiteiten niet meer binnen de gestelde milieucategorie passen.

- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden is redelijkerwijs niet langer mogelijk.

Na herbestemming zijn de gronden uitsluitend bestemd voor één agrarisch technisch hulpbedrijf (Paaldijk 4 en Paaldijk 10). Het houden van dieren is ter plaatse niet meer toegestaan. De vergunningen Wet Milieubeheer voor het houden van dieren worden ingetrokken.

- d. De bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet worden vergroot en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Alle bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. De overige bestaande bebouwing in gebruik voor het transportbedrijf en voor opslag en berging blijft gehandhaafd. In de planregels is deze maximale oppervlakte vastgelegd.

- e. De oppervlakte van het bestemmingsvlak mag ten hoogste 1,5 hectare bedragen.

Het bestemmingsvlak op de locatie Paaldijk 4 zal worden verkleind naar 5.000 m² en op de Paaldijk 10 naar 3.500 m². Dit is ruim onder deze maximaal toegestane waarde.

- f. De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van detailhandel.

- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

In hoofdstuk 4, met name in paragraaf 4.8, is nader uitgewerkt hoe wordt omgegaan met de aanwezige waarden en kenmerken.

- h. Buitenopslag is niet toegestaan.

Buitenopslag zal niet worden toegestaan binnen de bedrijfsbestemmingen. Dit wordt geborgd in de regels behorende bij dit wijzigingsplan.

- i. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbepantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding er van.

In bijgaande landschappelijke inpassingsplannen is de landschappelijke inpassing uitgewerkt.

- j. Indien de ontwikkeling gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een grote bijdrage geleverd aan de vermindering van de stikstofdepositie op gevoelige natuur in het zeer nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & de Plateaux'. De reductie op de rand van dit gebied bedraagt zelfs 600 mol stikstof/ha/jaar. Op de gevoelige habitats is deze reductie 0,13 tot 5,08 mol stikstof/ha/jaar.

Voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.7 van het vigerende bestemmingsplan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Besluit m.e.r.

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

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

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

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

4.2 Bodemkwaliteit

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' herbestemd naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Gesteld kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden.

Beoogde ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van gevoelige functies. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

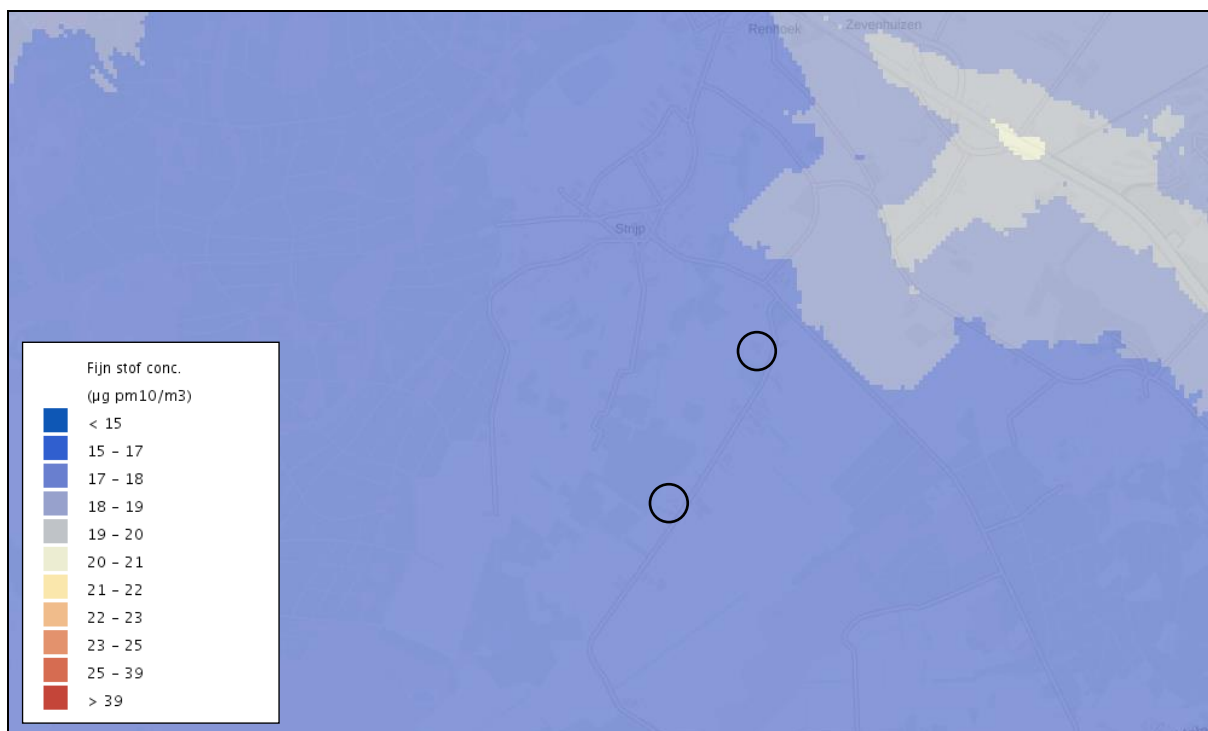
Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in nieuwbouw, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

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

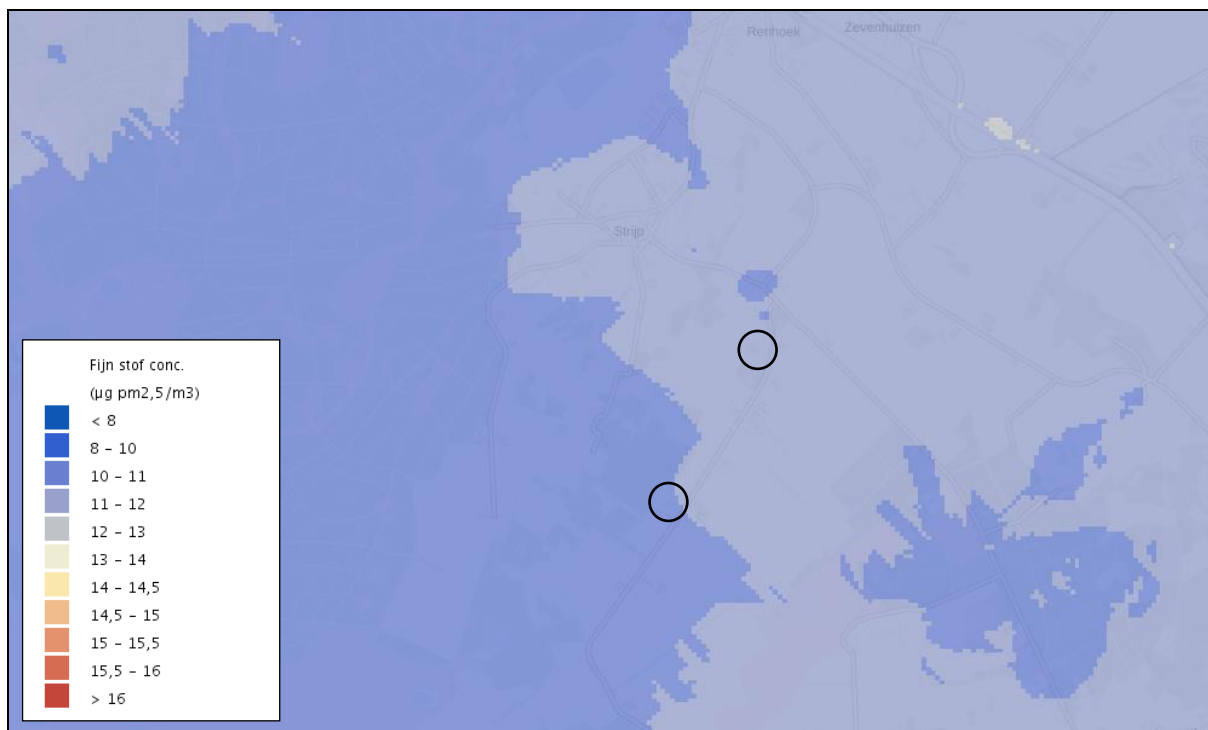
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

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



Figuur 15: Fijnstof 2017 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 µg/m³.



Figuur 16: Fijnstof 2017 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³ ter plaatse van Paaldijk 4 en 10-11 µg/m³ ter plaatse van Paaldijk 10. De luchtkwaliteit is daarmee aanvaardbaar. Het plan draagt bij aan een

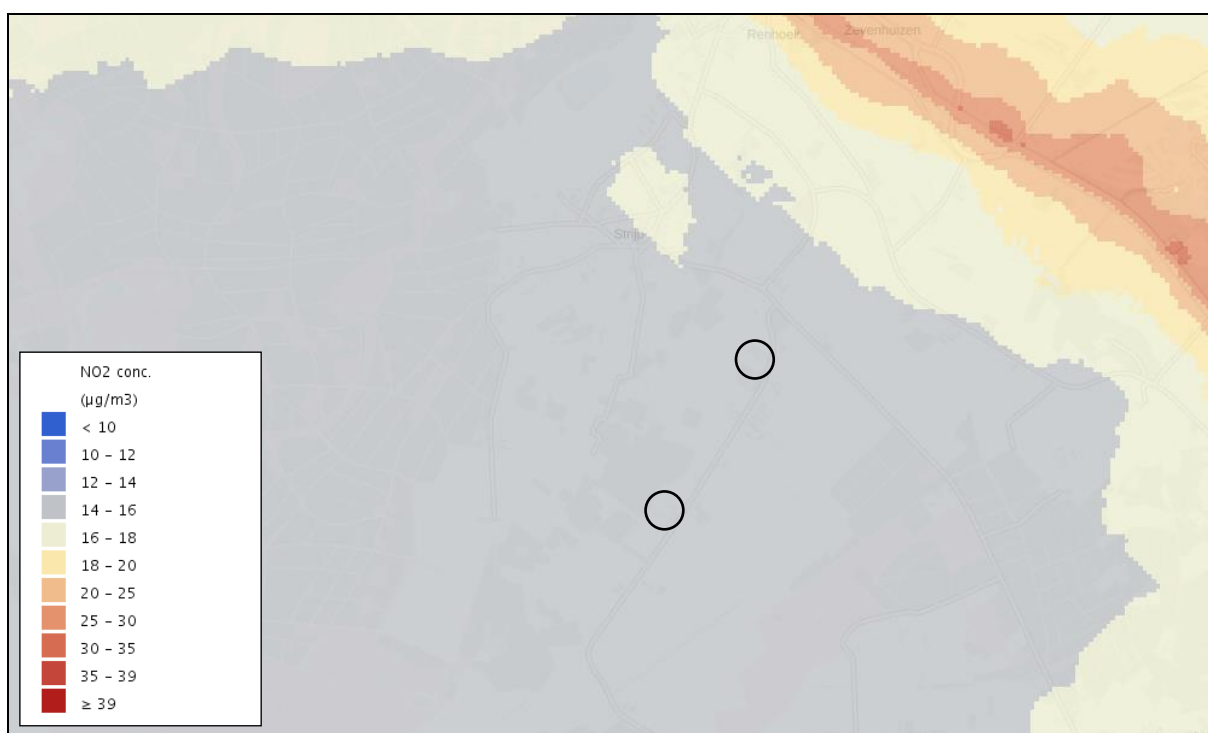
sanering van de fijnstof-emissie waarmee het de luchtkwaliteit verbetert voor het plangebied en de directe omgeving.

4.4.2.1 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 17: Stikstof 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 14 en 16 microgram per m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van stikstof.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

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

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

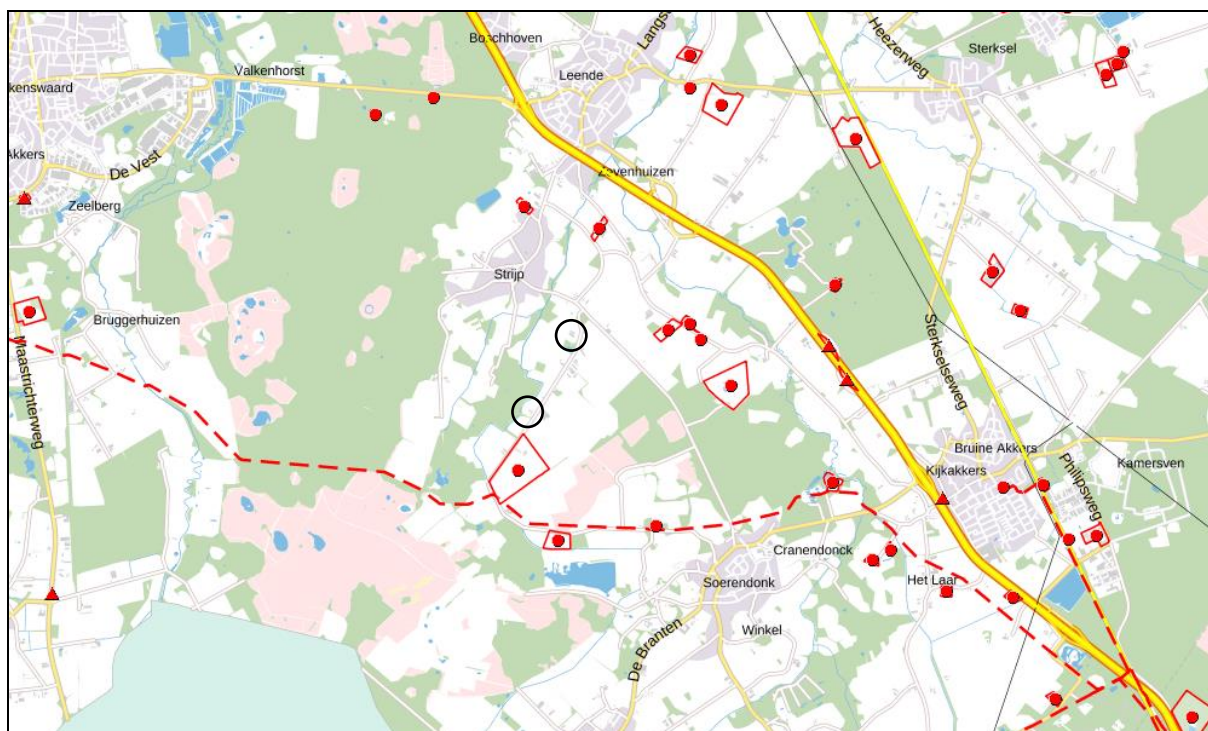
Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen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

vinden. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

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



Figuur 18: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Direct ten zuiden van de locatie Paaldijk 10, op een afstand van 200 meter, ligt de melkveehouderij aan de Paaldijk 13. Dit bedrijf is op de risicokaart aangeduid vanwege de aanwezig propaantank. Deze propaantank kent een veiligheidsafstand van 10 meter. Het plangebied bevindt zich op een veel ruimere afstand, waarmee aan deze veiligheidsafstand kan worden voldaan.

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

4.5.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende ligt de spoorlijn Weert-Eindhoven. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 3.500 meter. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter niet plaatsvinden. Ook hoeft geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden.

Vervoer over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2. Met een afstand van circa 1.600 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Ten zuiden van plangebied, op een afstand van circa 900 meter, ligt een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. Het betreft een leiding met een diameter van 219 mm en 60 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt derhalve op meer dan voldoende afstand van de buisleiding.

Luchtvaart

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

Transport hoogspanningslijnen

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

4.5.4.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wgv hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.6.2 Beoordeling van het plangebied

Een herontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In deze paragraaf worden deze vereisten getoetst met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

Met de beoogde herbestemming ontstaan geen nieuwe geurgevoelige objecten. Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Tussen het plangebied en veehouderijen in de omgeving moet een minimale afstand van 50 meter worden aangehouden. Aan deze minimale norm wordt ruimschoots voldaan.

Het aspect geurhinder vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen belemmering.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande 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". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

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

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

Het agrarisch technisch hulpbedrijf aan de Paaldijk 4 in de vorm van een mesttransportbedrijf is thans al als nevenfunctie vergund. Omdat het nu een nieuwe hoofdfunctie betreft dient te worden bepaald of de realisatie van een agrarisch technisch hulpbedrijf het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige objecten beïnvloedt. Een agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van een transportbedrijf betreft, ingevolge de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', een milieucategorie 3.1 bedrijf op basis van het aspect geluid. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 50 meter.

Het agrarisch technisch hulpbedrijf aan de Paaldijk 10, in de vorm van een bedrijf voor onderhoud en reparatie van kleine landbouw- en tuinmachines, betreft ingevolge de brochure 'Bedrijven en

milieuzonering' eveneens een milieucategorie 3.1 bedrijf. Voor een dergelijke inrichting geldt in het kader van geluid een richtafstand van 50 meter.

Middels een akoestisch onderzoek industrielawaai is echter aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten van beide bedrijven gelijkwaardig zijn aan een bedrijf in milieucategorie 2. Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van milieucategorie 2 voor beide bedrijven. Ook in het kader van de aspecten 'stof', 'geur' en 'gevaar' gelden geen belemmeringen.

Navolgend wordt de conclusie van beide onderzoeken weergegeven:

Paaldijk 4 - documentkenmerk: 2008/200/RV-01, versie 0

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *De beschouwde situatie voldoet aan het BBT-principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn de geluiduitstraling naar de omgeving verder terug te brengen.*
- *Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) kan worden gesteld dat op 30 meter uit de grens van de bedrijfsbestemming wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG uitgave voor een binnenplanse ontheffing.*
- *Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat op 30 meter uit de grens van de bedrijfsbestemming op diverse toetspunten in de avond- en nachtperiode niet wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave voor een binnenplanse ontheffing. Alle overschrijdingen worden veroorzaakt door het rijden (inclusief het piekniveau) van de vrachtwagens. Aangezien deze vrachtwagens onderdeel zijn van het mesttransportbedrijf dat al reeds vergund is als nevenfunctie in de huidige situatie, zal er voor de omgeving, akoestisch gezien, derhalve geen verslechtering optreden. Daarbij rijden de vrachtwagens niet standaard in de avond- en nachtperiode en betreft het slechts een beperkt aantal vrachtwagenbewegingen in uitsluitend de randen van de avond- en nachtperiode. Bovendien komen vrachtwagenbewegingen van deze beperkte omvang reeds bij bedrijven met milieucategorie 1 voor.*

In voorliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. Uit het vorenstaande blijkt dat, ondanks de overschrijdingen ten gevolge van de vrachtwagens, de inrichting akoestisch gezien vergelijkbaar is met bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Paaldijk 10 – documentkenmerk: 2008/200/RV-02, versie 0

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT-principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn de geluiduitstraling naar de omgeving verder terug te brengen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat op 30 meter uit de grens van de bedrijfsbestemming ruimschoots wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG uitgave voor een binnenplanse ontheffing.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAm_{ax}) kan worden gesteld dat op 30 meter uit de grens van de bedrijfsbestemming wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave voor een binnenplanse ontheffing.

In voorliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. Uit het vorenstaande blijkt dat de inrichting akoestisch gezien vergelijkbaar is met bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op een afstand van 85 meter (Paaldijk 4) en 65 meter (Paaldijk 10) tot de beoogde functies. Derhalve kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstand. De herontwikkeling op deze locaties is dan ook passend.

Voor beide locaties geldt dat er een varkenshouderijbedrijf wordt gesaneerd. Dit betreft een categorie 4.1 bedrijf. Het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige objecten wordt derhalve alleen maar positief beïnvloed door onderhavige herontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.8.2 Gebiedsbescherming

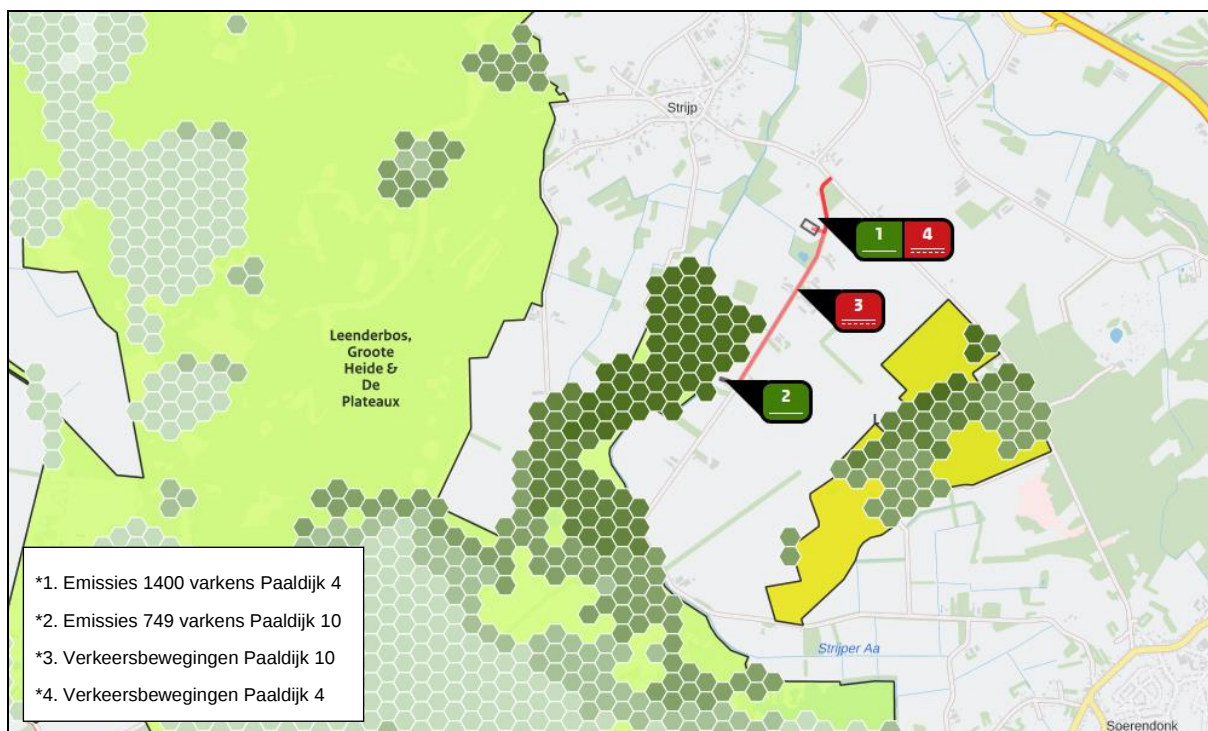
De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en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

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

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux', op een afstand van 75 meter van het plangebied aan de Paaldijk 10 en 600 meter vanaf het plangebied aan Paaldijk 4. In de directe nabijheid van de planlocaties zijn voor stikstofgevoelige habitats gelegen. Door deze ligging van gevoelige habitats ten opzichte van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling een significant positief effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Alle milieueffecten die samenhangen met de varkenshouderij worden beëindigd met het staken van die bedrijfsvoering. Middels onderhavige ontwikkeling wordt een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan de vermindering van de stikstofdepositie op gevoelige natuur in het zeer nabij gelegen natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux'. De reductie op de rand van dit gebied bedraagt zelfs 600 mol stikstof/ha/jaar. Op de gevoelige habitats is deze reductie 0,13 tot 5,08 mol stikstof/ha/jaar.

Bij herbestemming van de planlocatie is enkel nog sprake van de uitstoot van stikstof door verkeersbewegingen van en naar de bedrijven. De ammoniakemissie is dan volledig gesaneerd. In samenhang met de herbestemming van de agrarische bedrijven wordt de vergunning voor het houden van dieren ingetrokken. Met AERIUS Calculator 2019 is de consequentie hiervan op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. Navolgende figuur laat de uitkomsten zien van de berekening in AERIUS Calculator 2019.



Figuur 19: Uitsnede Aeries Calculator

Uit de berekening volgt dat de beoogde herontwikkeling gepaard gaat met positieve rekenresultaten, tot een maximale afname van 5,08 mol/ha/jaar op Natura2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux'.

4.8.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

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 dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Middels deze ontwikkeling worden varkensstallen gesloopt, dan wel verbouwd. Een negatieve impact op natuurwaarden kan daarom op voorhand niet worden uitgesloten. Derhalve dient een verkennend flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd.

4.9 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Navolgende figuur geeft de uitsnede van deze kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als gelegen aan een historische geografie lijn, met een redelijk hoge waarde. De opstellen zelf zijn niet cultuurhistorisch waardevol.

De beoogde herontwikkeling zal niet leiden tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

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

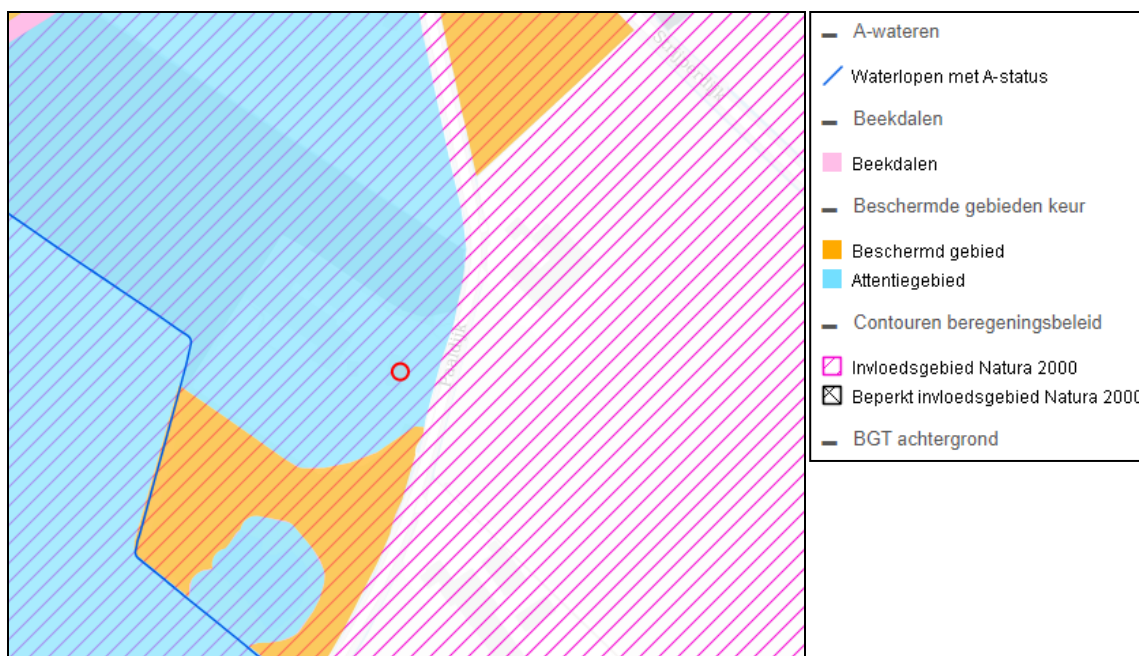
van een plan voor de waterhuishouding. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

4.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel

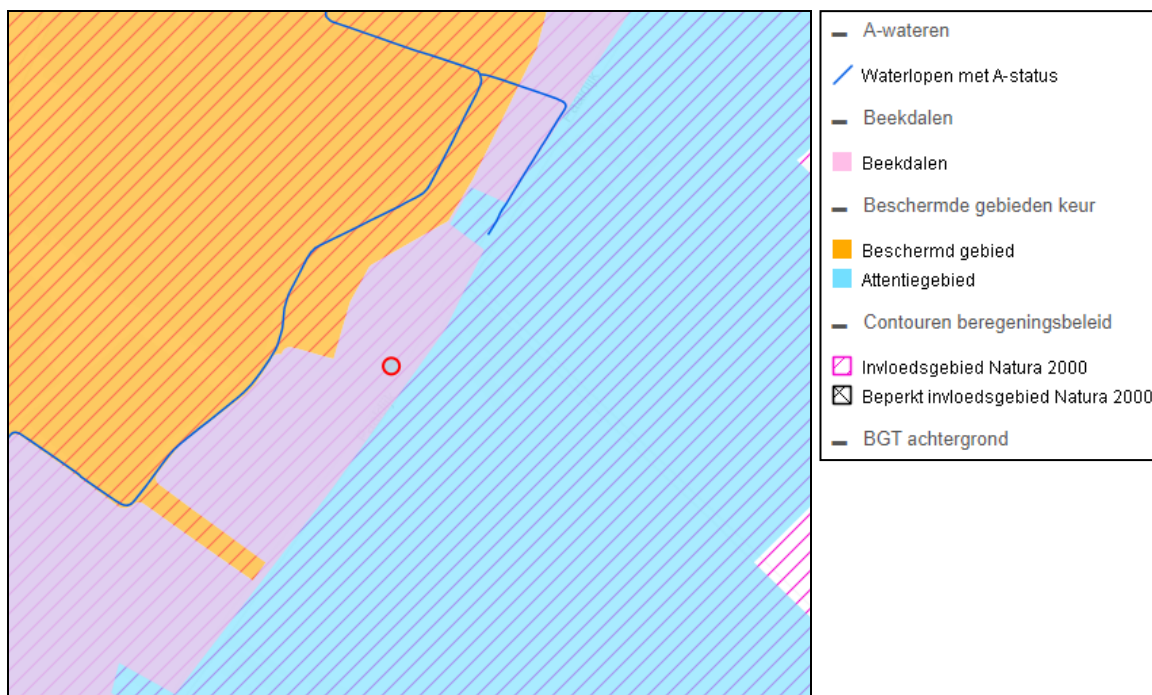
4.11.2.1 Keur 2015

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Beide locaties liggen in het 'attentiegebied' en Paaldijk 10 ligt ook binnen de aanduiding 'beekdal'. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 17: Uitsnede keurkaart De Dommel ter hoogte van Paaldijk 4



Figuur 18: Uitsnede keurkaart De Dommel ter hoogte van Paaldijk 10

4.11.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode tot 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als voor de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van verharding met een omvang van 500 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herbestemming zal het bebouwd oppervlak afnemen. Derhalve kan eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing blijven.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. 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.

4.11.3 Gemeentelijke beleid

4.11.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

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

4.11.4 Hemelwater

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het bebouwd oppervlak binnen het plangebied niet toenemen. Hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing zal op de zelfde wijze infiltreren binnen het plangebied. Op grond van het beleid is het niet nodig een infiltratievoorziening te realiseren.

4.11.5 Afvalwater

Er vinden geen wijzigingen plaats in verband met afvoer van afvalwater.

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 analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

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

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

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

5.4.2 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor één agrarisch technisch hulpbedrijf, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemmingen wordt bestaande bebouwing van 860 m² respectievelijk 635 m² toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Omgevingsdialoog

De beoogde ontwikkeling is besproken met omwonenden. Het betreft hierbij de navolgende adressen: Paaldijk 2, Paaldijk 3, Paaldijk 5, Paaldijk 6, Paaldijk 7, Paaldijk 8, Paaldijk 9 en Paaldijk 11.

7. OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 12 maart 2021 tot en met 22 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend door Provincie Noord-Brabant. Als gevolg van deze zienswijze is paragraaf 3.2.2 in overeenstemming gebracht met de Interim-Omgevingsverordening en is het beplantingsplan aangepast.

7.2 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.