

BESTEMMINGSPLAN VALKENSWAARDSEWEG 46-46A LEENDE

NL.IMRO.1658.bpvwaardseweg46-vs01



Crijns Rentmeesters bv

9 september 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Valkenswaardseweg 46-46a Leende
IMRO idn	NL.IMRO.1658.bpvwaardseweg46-vs01
Versie ingediend	23 november 2018
Versie voorontwerp	6 februari 2019
Versie ontwerp	9 april 2019
Vastgesteld	9 september 2019
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Omvang van het plangebied	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Doel van het bestemmingsplan	8
1.6 Leeswijzer	9
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	10
2.1 Omgeving van het plangebied	10
2.2 Huidige situatie	12
2.3 Beoogde situatie	13
2.3.1 Planbeschrijving	13
2.3.2 Landschappelijke inpassing	14
2.3.3 Verkeer	15
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	18
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030	23
4. MILIEUASPECTEN	25
4.1 Bodem	25
4.2 Wegverkeerslawaaï	25
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.1 Inleiding	25
4.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen	25
4.3.3 Blootstelling aan verontreiniging	26
4.4 Externe veiligheid	26
4.4.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen	26
4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	27

4.4.3	Beoordeling van het plangebied	27
4.5	Geur van agrarische bedrijven	28
4.5.1	Inleiding	28
4.5.2	Gemeentelijk geurbeleid	28
4.5.3	Bedrijven in omgeving	28
4.5.4	Woon- en leefklimaat	29
4.5.5	Voorgrondbelasting	29
4.5.6	Achtergrondbelasting	29
4.5.7	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	30
4.6	Gezondheid in relatie tot veehouderijen	30
4.6.1	Inleiding	30
4.6.2	Endotoxinen	30
4.6.3	Gezondheid en geitenhouderijen	30
4.6.4	Conclusie	31
4.7	Spuitzones	31
4.8	Bedrijven en milieuzonering	31
4.8.1	Inleiding	31
4.8.2	Beoordeling van bedrijven rondom het plangebied	32
4.8.3	Beoordeling van het plangebied	32
4.8.4	Conclusie	33
4.9	Water	33
4.9.1	Inleiding	33
4.9.2	Beleidskader	33
4.9.3	Hemelwaterinfiltratie	36
4.9.4	Geohydrologische situatie	36
4.9.5	Hydrologisch neutraal bouwen	37
4.9.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	37
4.10	Mer-beoordeling	38
4.10.1	Inleiding	38
4.10.2	Toets aan drempelwaarden	38
4.10.3	Vormvrije m.e.r. beoordeling	38
5.	NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	39
5.1	Natuur en ecologie	39
5.1.1	Inleiding	39
5.1.2	Gebiedsbescherming	39
5.1.3	Soortenbescherming	40
5.2	Cultuurhistorie	40
5.2.1	Cultuurhistorische waarden in de omgeving	40
5.2.2	Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied	41
5.3	Archeologie	41

6. JURIDISCHE VORMGEVING	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	42
6.3 Algemene toelichting op de regels	42
6.4 Toelichting op de bestemming	43
6.4.1 Bedrijf	43
6.4.2 Groen - Landschapselement	43
7. UITVOERBAARHEID	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	45
8.1 Inspraak	45
8.2 Overleg	45
8.3 Zienswijzen	45
8.4 Procedure	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is herbestemming van de locatie Valkenswaardseweg 46a te Leende, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' bestemd als 'Agrarisch'. Het pand is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hulpgebouw'. Beoogd wordt het cultuurhistorisch waardevolle pand op dit perceel te herbestemmen ten behoeve van het realisatie van een bed & breakfast met zes eenheden in dit pand. Het perceel is in eigendom van de eigenaar van belendende bedrijfsbestemming. De bed & breakfast wordt als nevenactiviteit uitgevoerd bij deze bedrijfsbestemming een en ander zoals nader gedetailleerd in artikel 3.2.3 van de regels. Het pand wordt hiertoe inpandig verbouwd. Navolgende figuur geeft een beeld van het cultuurhistorisch waardevolle pand aan Valkenswaardseweg 46a.



Figuur 1: Cultuurhistorisch waardevol pand aan Valkenswaardseweg 46a te Leende

De beoogde herontwikkeling is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan en wordt het plangebied herbestemd.

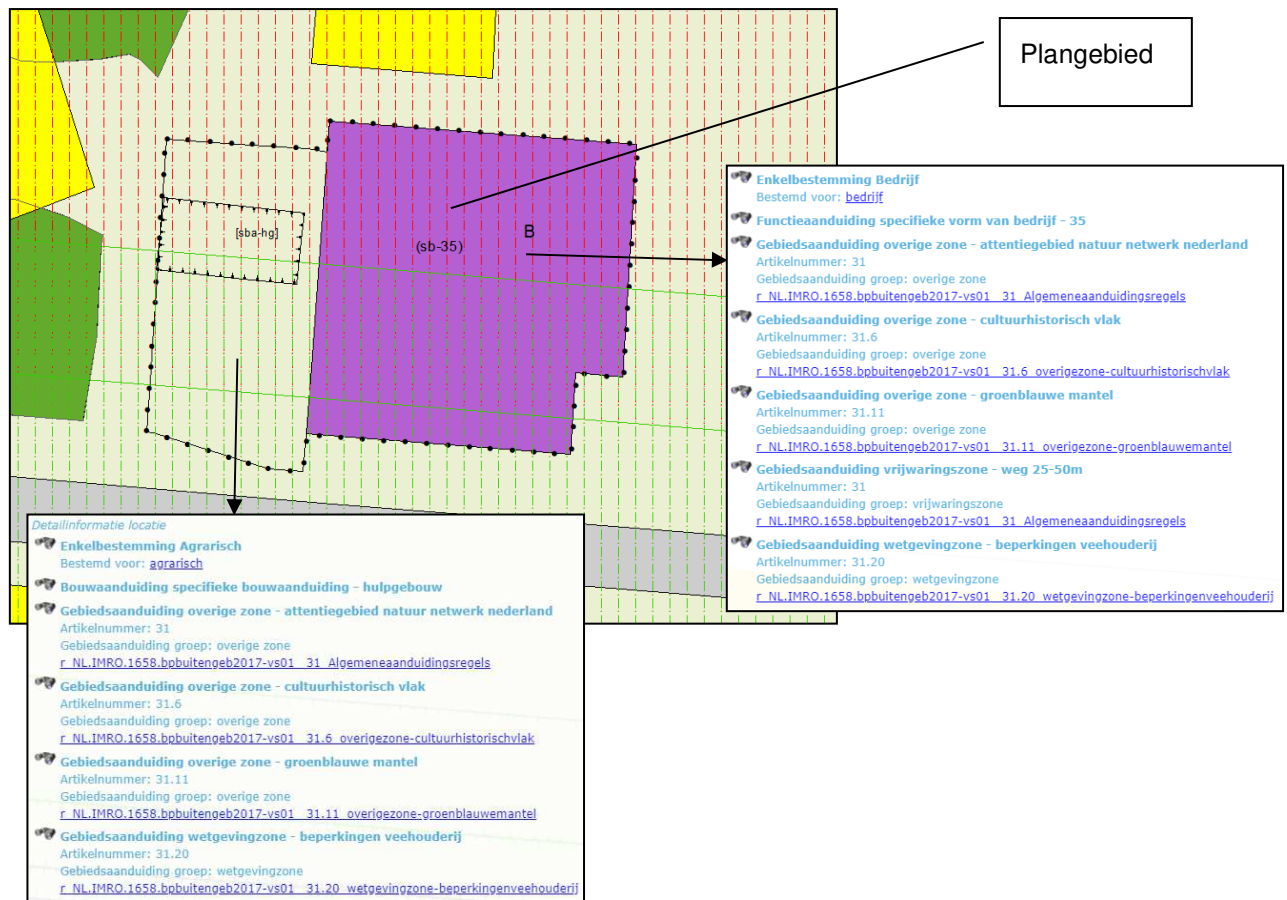
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Valkenswaard, aan de Valkenswaardseweg, de doorgaande weg tussen Valkenswaard en Leende. Navolgende figuur geeft een topografische kaart weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

1.3 Omvang van het plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

7



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied

De planlocatie aan Valkenswaardseweg 46a is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met ter plaats van de cultuurhistorisch waardevolle schuur de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hulpgebouw'. De planlocatie aan Valkenswaardseweg 46 is bestemd als 'Bedrijf' en nader aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 35'. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat deze specifieke aanduiding de exploitatie van een groothandel mogelijk is en reparatiewerkzaamheden ten behoeve van groothandelsactiviteiten zijn toegestaan. Tevens is het plangebied aangeduid met de volgende gebiedsaanduidingen:

- overige zone – attentiegebied natuur netwerk nederland;
- overige zone – cultuurhistorisch vlak
- overige zone – groenblauwe mantel
- wetgevingzone – beperkingen veehouderij;
- vrijwaringszone – weg 0-25 m; gelegen parallel aan de Valkenswaardseweg, met een breedte van 25 meter;
- vrijwaringszone – weg 25-50 m; gelegen aansluitend aan de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 25-50m, direct ten noorden hiervan, met een breedte van 25 meter.

1.5 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de herbestemming van een cultuurhistorisch waardevolle schuur aan Valkenswaardseweg 46a mogelijk. Na herbestemming heeft deze schuur een recreatiefunctie als

ondergeschikte activiteit bij het bedrijf aan Valkenswaardseweg 46 en kan deze schuur worden verbouwd en in gebruik genomen worden ten behoeve van een bed & breakfast met zes recreatieve eenheden. Hiermee kan nachtverblijf worden geboden aan maximaal 12 personen.

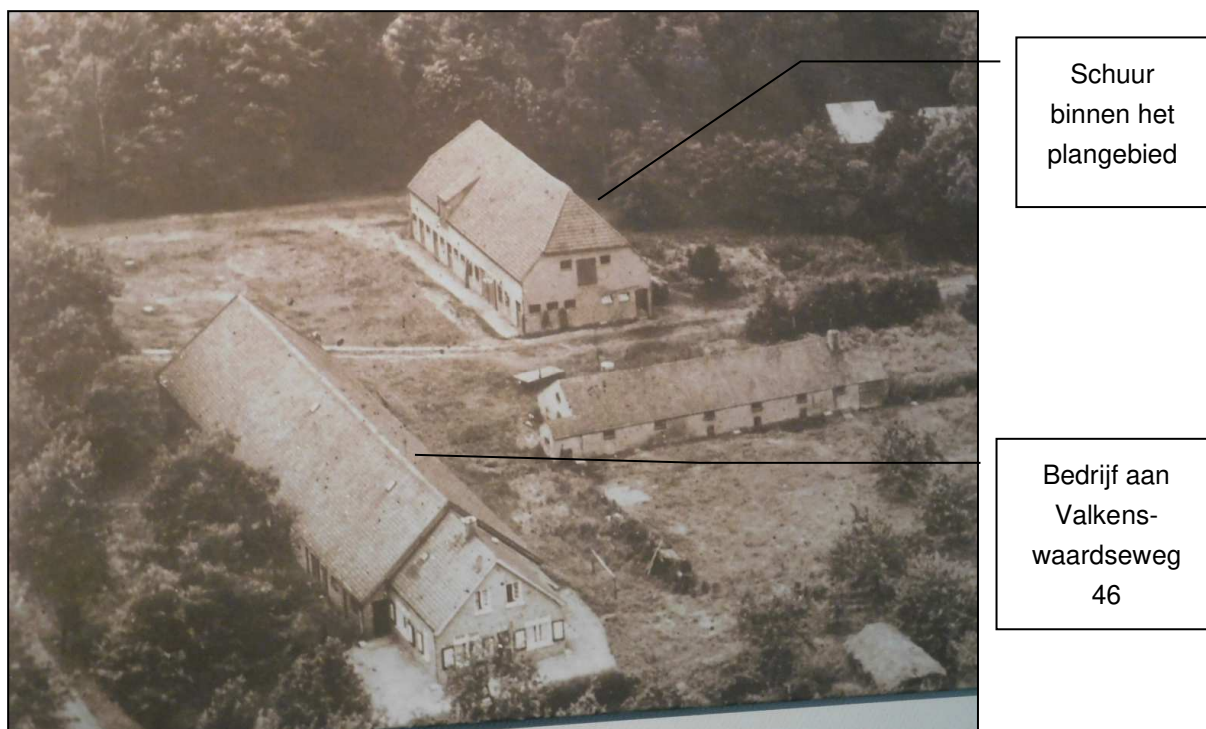
1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een toets van aan de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 worden overige planologische aspecten toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de gevoerde procedure beschreven.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen de omgeving 'Landgoed Valkenhorst' en maakte hier in het verleden als schuur bij een pachtboerderij ook onderdeel van uit. Landgoed Valkenhorst is vanaf 1920 ontstaan door aankoop van de gronden van het huidige landgoed door de familie Loudon. Het landgoed is verkaveld en ontgonnen in de periode 1920-1940. De kern van het landgoed is een buitenhuis in Engelse Landhuisstijl, dat in 1930 is gesticht, met de omliggende tuin. Deze woning die is opgetrokken in traditionalistische stijl me Engelse landhuisstijl elementen is sinds 2003 een Rijksmonument. Op het landgoed zijn enkele dienstwoningen en pachtboerderijen gelegen. De cultuurhistorisch waardevolle schuur maakt als schuur behorende bij zo'n boerderij (het huidige bedrijf aan Valkenswaardseweg 46), onderdeel uit van het landgoed. Navolgende figuur geeft een beeld van de boerderij met de inmiddels cultuurhistorisch waardevolle schuur.



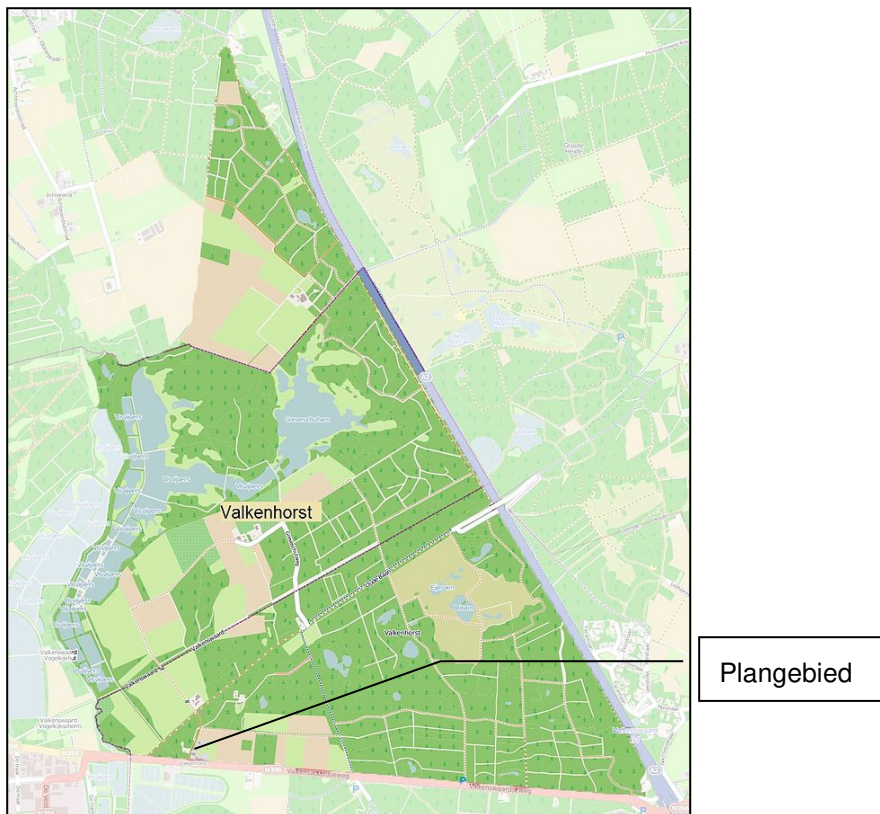
Figuur 5: Foto van de boerderij aan Valkenswaardseweg 46 en de schuur aan Valkenswaardseweg 46a binnen het plangebied, ten tijde van exploitatie van de pachtboerderij

Midden door het landgoed loopt de Oude Baan, een onderdeel van de oude landweg tussen Heeze en Valkenswaard. Aan deze Oude Baan ligt de Heezerhut, een oude herberg, die eeuwenlang als een eiland in de omliggende heide lag. Aan de Valkenswaardseweg, alsmede op het landgoed, waar de oprijlaan naar het landhuis wordt afgesplitst van de weg naar een boerderij, staan twee paar bakstenen pijlers, per paar met het in hardsteen gebeitelde opschrift "Valken" en "Horst". Navolgende figuur geeft een beeld van deze entree van het landgoed met direct aansluitend hieraan, de cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied.



Figuur 6: Foto van plangebied aansluitend aan ingang van Landgoed Valkenhorst

Landgoed Valkenhorst met een omvang van 798 hectare wordt thans beheerd door het Brabants Landschap. Het landgoed wordt begrensd door de autosnelweg A2 en de N396, de provinciale weg tussen Valkenswaard en Leende. Navolgende figuur geeft een beeld van het landgoed, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 7: Kaart van landgoed Valkenhorst waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Valkenswaardseweg 46 en 46a te Leende. Aan Valkenswaardseweg 46 is het bedrijf met bedrijfswoning van initiatiefnemer gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de voormalige boerderij, thans bedrijfsbestemming aan Valkenswaardseweg 46.



Figuur 8: Foto van bedrijfspand aan Valkenswaardseweg 46

Op de planlocatie aan Valkenswaardseweg 46a is een cultuurhistorisch waardevolle schuur gelegen. Deze schuur is thans ten behoeve van opslag in gebruik. De gronden tussen de schuur en de Valkenswaardseweg zijn, behoudens een groenstrook aan de westzijde van de schuur volledig verhard met een klinkerverharding. Navolgende figuren geven foto's van deze cultuurhistorische waardevolle schuur in de huidige situatie weer.



Figuur 9: Foto van de schuur aan Valkenswaardseweg 46a met aan de voorzijde een klinkerverharding



Figuur 10: Foto van de achterzijde van de cultuurhistorisch waardevolle schuur aan Valkenswaardseweg 46a

Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing vanaf de Valkenswaardseweg, waarop het bedrijf aan Valkenswaardseweg 46 aan de rechterzijde van de foto gelegen is en de schuur aan de linkerzijde van de foto gelegen is.



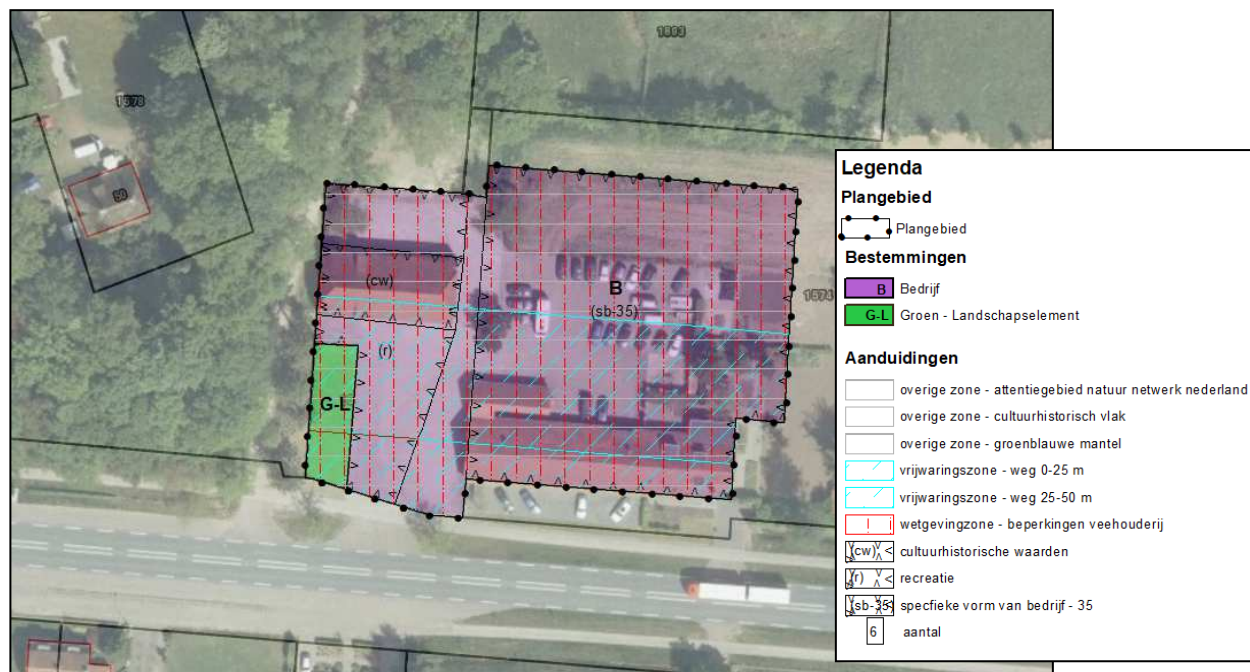
Figuur 11: Beeld van schuur aan Valkenswaardseweg 46a en voormalige boerderij, thans autobedrijf aan Valkenswaardseweg 46

2.3 Beoogde situatie

2.3.1 Planbeschrijving

De ontwikkeling ziet toe op herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse van het plangebied. De schuur verkeert in goede staat. Deze schuur wordt intern verbouwd tot een bed & breakfast met zes recreatie-eenheden, met behoud van de cultuurhistorische waarden van het pand, zoals de kleine raamverdeling en het aanwezige hooiluik. Hiermee wordt een recreatieve overnachtingsmogelijkheid voor maximaal 12 personen geboden. De recreatieve activiteit wordt als

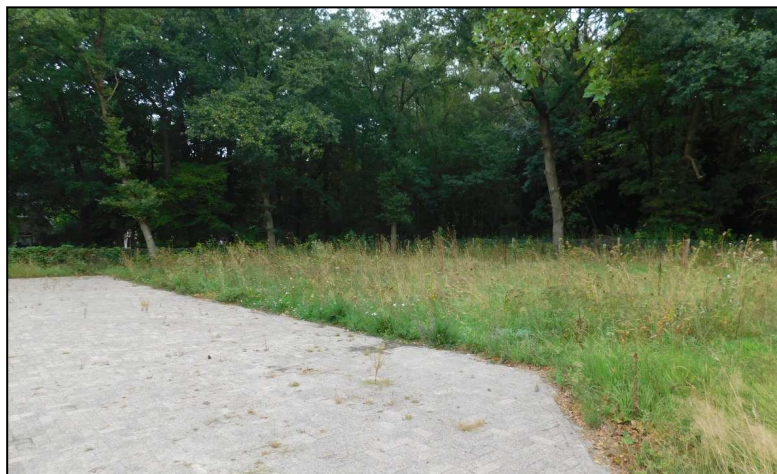
nevenactiviteit bij het bedrijf aan Valkenswaardseweg 46 geëxploiteerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de planverbeelding.



Figuur 12: Beeld van verbeelding voor het plangebied met luchtfoto

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen aansluitend aan de bossen van Landgoed Valkenhorst en is dan ook omgeven door natuur. In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard met een klinkerverharding. Deze verharding, gelegen tussen de schuur aan Valkenswaardseweg 46a en de boerderij aan Valkenswaardseweg 46 waar de schuur bijhoorde, blijft behouden. Met deze verharding is er sprake van een visuele koppeling tussen de schuur en de boerderij en is er ten behoeve van de verblijfsrecreatie ruimte voor parkeren voor het pand. Thans is een strook grasland aan de westzijde van het plangebied ingezaaid met een grasmengsel. Deze strook wordt bestemd als natuur en ook als zodanig ingericht. Er worden hoogstamfruitbomen ingepland, bestaande uit tenminste 5 fruitbomen. Hiermee ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de ingang naar het landgoed en de recreatieve nevenfunctie. Achter het pand begint direct het bos, waardoor het plangebied hier reeds groen is ingepast. Navolgende foto geeft een beeld van de achterzijde van het perceel, dat direct aan het bos gelegen is.



Figuur 13: Beeld van achterzijde van het plangebied, aansluitend aan het bos gelegen

Navolgende figuur geeft een beeld van de te realiseren landschappelijke inpassing binnen het plangebied.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing binnen het plangebied

2.3.3 Verkeer

2.3.3.1 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten op de Valkenswaardseweg. De schuur aan Valkenswaardseweg 46a en het bedrijf aan Valkenswaardseweg 46 blijven middels de bestaande inrit ontsloten aan de Valkenswaardseweg. De Valkenswaardseweg is een zeer drukke weg. Bij het verlaten van het perceel gaan de auto's direct op in heersende verkeersbeeld. Navolgende figuur geeft een beeld van deze ontsluiting.



Figuur 15: Beeld van ontsluiting van het plangebied aan Valkenswaardseweg

2.3.3.2 Parkeren

Binnen het plangebied wordt een kleinschalige verblijfsaccommodatie toegevoegd als nevenactiviteit bij de bestaande bedrijfsbestemming. De handreiking “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (CROW, oktober 2012) bevat kengetallen ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking voor diverse voorzieningen. Kleinschalige verblijfsaccommodaties zijn niet in de handreiking genoemd. Voor parkeren wordt als uitgangspunt genomen dat er één auto per verblijfseenheid dient te kunnen parkeren. Binnen het plangebied wordt een bed & breakfast gerealiseerd met 6 eenheden. Hiermee dient sprake te zijn van zes parkeerplaatsen bij herbestemming. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Een bestaande schuur met cultuurhistorische waarden wordt hergebruikt voor een kleinschalige recreatieve functie ter behoud van deze cultuurhistorische waarden.

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. 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 herontwikkeling wordt een cultuurhistorisch waardevolle schuur hergebruikt en recreatief gebruikt ten behoeve van behoud van dit pand. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. De ruimtelijke keuzes die in deze Structuurvisie zijn opgenomen zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen, onderdeel A en B. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: 'Groenblauwe structuur', 'Landelijk gebied', 'Stedelijke structuur' en 'Infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de 'Groenblauwe structuur', binnen het 'kerngebied groenblauw'. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader in bindende regels uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

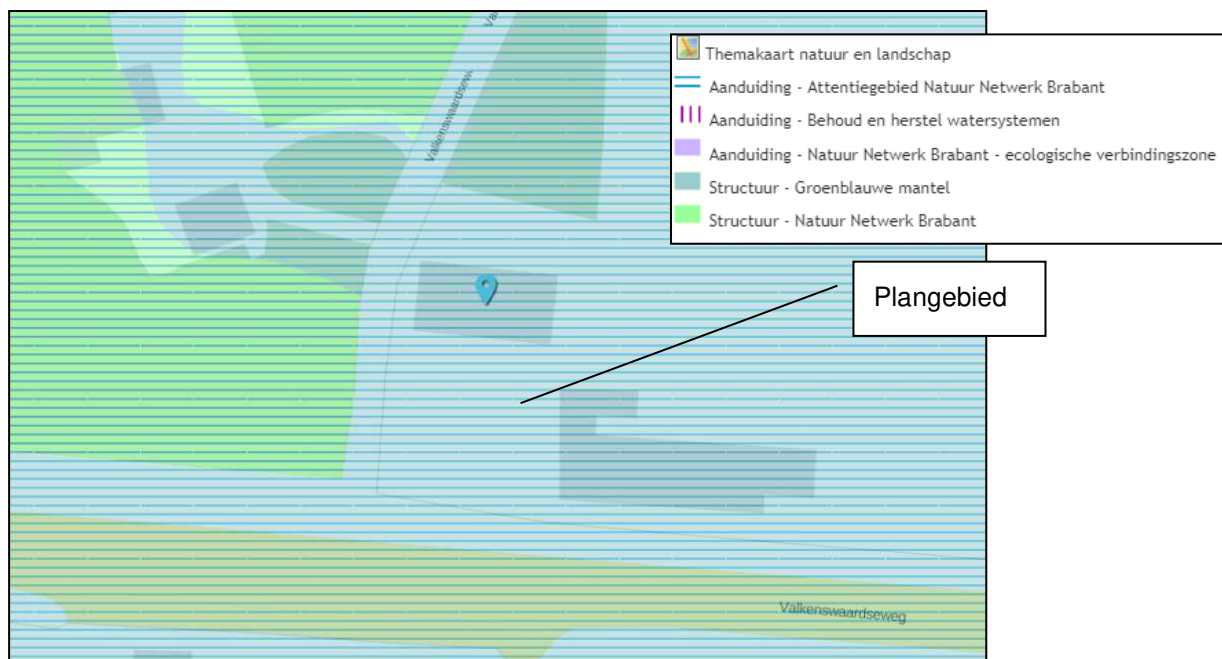
3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening, als uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

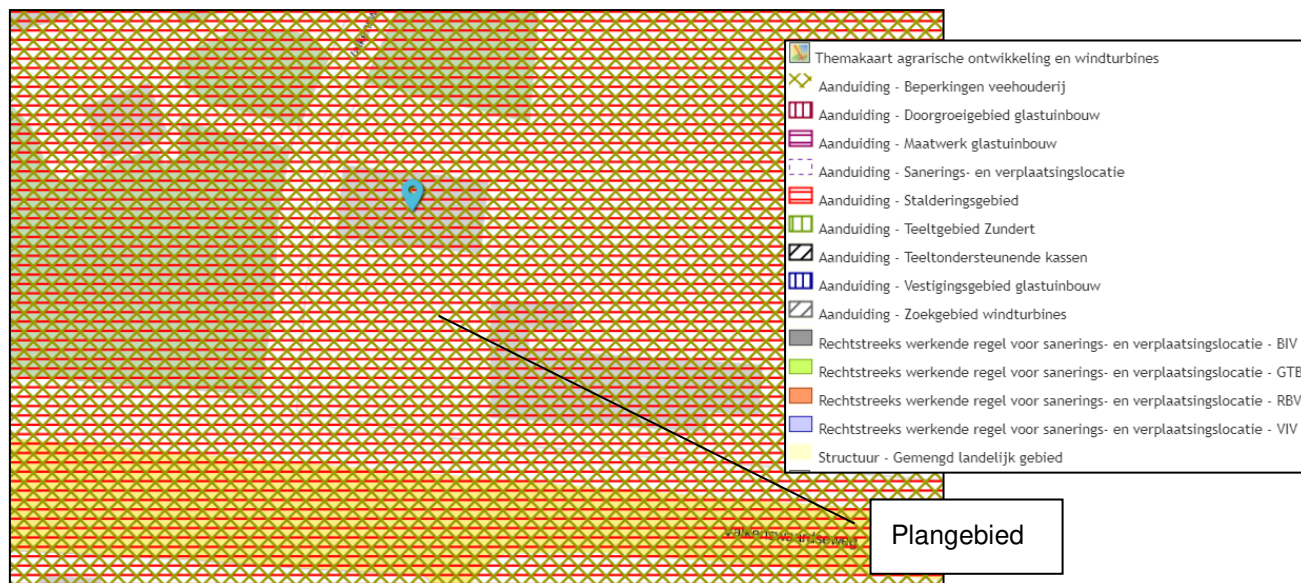
3.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Het plangebied is op de themakaart 'natuur en landschap' aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan het natuurnetwerk en ecologische verbindingzones of die deze verbinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan de regels voor ontwikkelingen in de groenblauwe structuur. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' is tevens overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'natuur en landschap' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



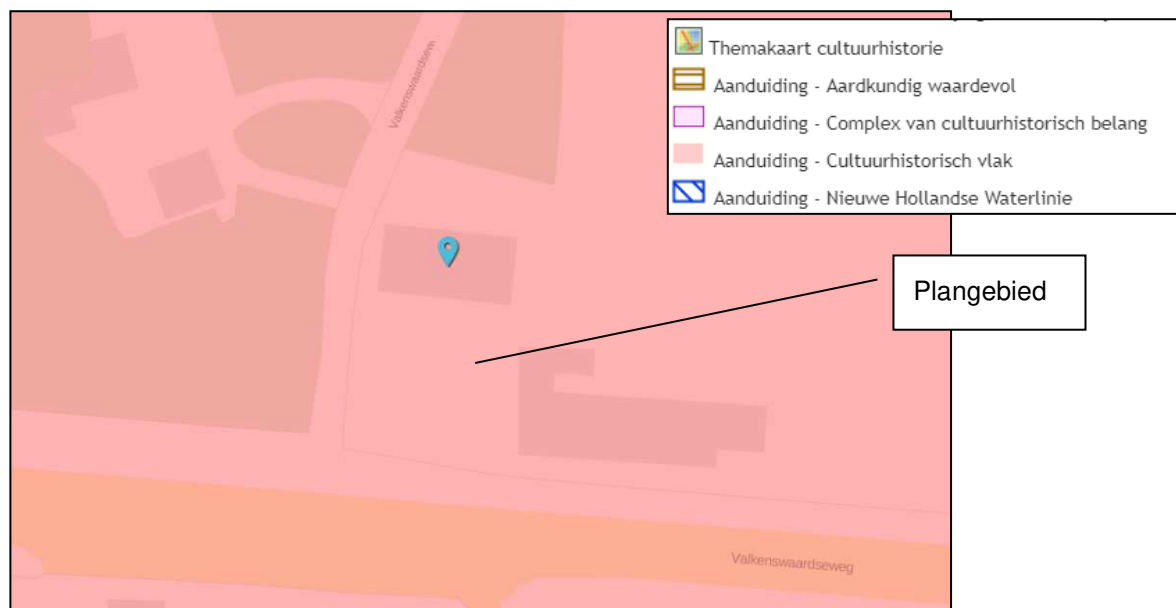
Figuur 16: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant op de themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' aangeduid met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Het doel van deze aanduidingen is om een verdere intensivering in de veehouderij tegen te gaan en te reguleren. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op ontwikkelingen van een veehouderijbedrijf, waardoor de betreffende regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant niet van toepassing zijn. Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' weer.



Figuur 17: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is op de themakaart 'cultuurhistorie' aangeduid als gelegen in een cultuurhistorisch waardevol vlak. De regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant die voortvloeien uit deze aanduiding zijn in het vigerende bestemmingsplan overgenomen middels opname van de gebiedsaanduiding 'overig zone – cultuurhistorisch vlak. Deze gebiedsaanduiding is in dit bestemmingsplan overgenomen. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant op de themakaart 'cultuurhistorie'

Het plangebied is niet aangeduid op in de directe nabijheid van de overige kaarten van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.3 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie Noord-Brabant ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt 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. Daarnaast 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'.

De beoogde herbestemming vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Beoogd wordt de vigerende bestemming van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 46a te wijzigen in een recreatieve nevenfunctie bij de bedrijfsbestemming aan Valkenswaardseweg 46 om in pandig een bed & breakfast met zes recreatieve verblijfseenheden te realiseren. De beoogde ontwikkeling voorziet in het duurzame behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is derhalve passend binnen het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant is de rood met groen koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is aangegeven dat activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen als kwaliteit verbeterende maatregel kunnen worden beschouwd.

De gemeente Heeze-Leende heeft geen specifiek beleid ontwikkeld voor de toepassing van de landschapsinvesteringsregeling. De gemeente Heeze-Leende opteert voor een maatwerk benadering op grond van getaxeerde waarden waarbij voor elke specifieke ontwikkeling een passende oplossing wordt gevonden die aansluit bij de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan. Niet iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied betreft een ontwikkeling waarvoor kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. Bij sommige ontwikkelingen hoeft geen bijdrage gevraagd te worden.

Bij herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waardevolle bebouwing' toegekend aan het pand. In de regels is verankerd dat verbouw slechts kan plaatsvinden met inachtnaam van de cultuurhistorische waarden van de schuur. Met de beoogde herbestemming kan een cultuurhistorisch waardevol pand duurzaam benut blijven en beschermd worden. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in een kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van een meer duurzame exploitatie gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebouw.

3.2.2.4 Artikel 6.10 Niet-agrarische functies

Artikel 6.10 van de Verordening ruimte Noord-Brabant heeft betrekking op niet-agrarische functies binnen de structuur groenblauwe mantel. Navolgend zijn de regels van artikel 6.10 weergegeven en is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
Ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur aan Valkenswaardseweg 46a wordt dit pand als recreatieve nevenfunctie gebruikt bij de bedrijfsbestemming aan Valkenswaardseweg 46. Hiermee krijgt de bestaande bedrijfsbestemming een omvang van 4.695 m² en is hiermee kleiner dan de ten hoogste toegestane omvang van 5.000 m².
 - b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand. Het plan wordt duurzaam landschappelijk ingepast.

- c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
De bebouwing op de locatie is cultuurhistorisch waardevol. Er is dan ook geen sprake van overtollige bebouwing.
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
Binnen het plangebied is een groothandelsbedrijf gevestigd. Deze activiteit is te karakteriseren als een categorie 2 activiteit. De beoogde bed & breakfast wordt als recreatieve nevenfunctie toegevoegd. De bed & breakfast met zes verblijfsrecreatieve eenheden is te beschouwen als een categorie 1 bedrijf. Er is geen sprake van realisatie van een bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger.
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
Er wordt een bed & breakfast met zes recreatieve verblijfseenheden in één pand gerealiseerd. Deze activiteit wordt als nevenactiviteit bij de bedrijfsvoering aan Valkenswaardseweg 46 toegevoegd. Deze bedrijfsactiviteiten aan Valkenswaardseweg 46 en 46a worden gezamenlijk beheerd door de initiatiefnemer. Er is sprake van één bedrijfsvoering.
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
Er is geen sprake van een kantoorvoorziening dan wel een baliefunctie binnen het plangebied.
 - g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in detailhandel.
 - h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de verordening toegestane omvang;*
De bedrijfsactiviteiten passen ook op langere termijn binnen de beoogde omvang. De bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd in de bestaande bebouwing en zijn economisch uitvoerbaar. De recreatieve nevenactiviteiten worden uitgevoerd ter bescherming en behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand.
 - i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een aantal bezoekers en overnachtingen van meer dan 150.000 per jaar. Dit is feitelijk ook niet mogelijk in zes eenheden voor twee personen binnen een recreatieve nevenfunctie.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels als gesteld in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

In deze structuurvisie 'Heeze-Leende 2013-2030', vastgesteld op 15 april 2013, zijn de ontwikkelingen waar de gemeente Heeze-Leende de komende jaren voor staat, vertaald in ruimtelijke opgaven. Eén

van deze ruimtelijke opgaven betreft recreatie en toerisme. Ten aanzien van recreatie en toerisme is aangegeven dat het economisch benutten van de sector sterk achter blijft, terwijl dit belangrijk is voor de economische ontwikkeling in Heeze-Leende. Er komen veel toeristen in de kernen en het buitengebied, maar deze besteden in verhouding weinig in de horeca en detailhandel. Het gezamenlijke doel van de gemeente en de ondernemers in de gemeente is om de gemiddelde besteding per bezoeker te verhogen. Dit moet in eerste instantie gebeuren door het trekken van dagrecreanten (met name natuurbezoekers) naar de dorpscentra, zodat de bestedingen van een groeiend aantal dagrecreanten bij ondernemingen in de dorpscentra toenemen. Ook moet de verhouding verblijfsrecreant versus dagrecreant toenemen. Verblijfsrecreanten besteden verhoudingsgewijs aanzienlijk meer.

Middels dit bestemmingsplan wordt bij een bestaande bedrijfsbestemming een bed & breakfast met zes verblijfseenheden mogelijk gemaakt. Deze accommodatie draagt bij aan een betere verhouding tussen het aantal dag- en verblijfsrecreanten. Deze verblijfsrecreanten kunnen leiden tot een toename van de bestedingen in de horeca- en detailhandel. De ontwikkeling past binnen de structuurvisie.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd naar een recreatiebestemming. 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. Er is geen sprake van grondverzet binnen het plangebied. Een bestaand pand wordt herbenut. Er is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2 Wegverkeerslawaaï

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

Uit jurisprudentie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening blijkt dat "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Dit bestemmingsplan maakt de toevoeging van een verblijfsaccommodatie voor het kortstondig verblijf van mensen mogelijk bij een bestaande bedrijfsbestemming. Aangezien de accommodatie niet zal worden gebruikt voor het langdurige verblijf van mensen is er geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object en zal derhalve geen toets Wet geluidhinder plaatsvinden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Inleiding

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

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

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

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 bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan de herbestemming van een pand naar zes recreatieve verblijfseenheden mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

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

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.

Sinds 2011 zijn op geen enkele meetlocatie meer grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

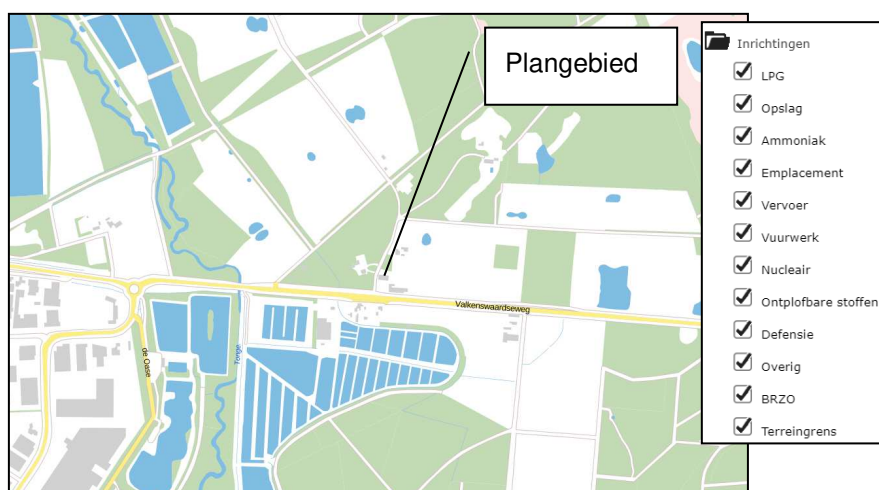
Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware 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.

4.4.3 Beoordeling van het plangebied

4.4.3.1 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarvoor een risico-contour (PR) aanwezig is die strekt tot het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Risicokaart Brabant met de ligging van het plangebied aangeduid

4.4.3.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoortracé. Het plangebied is ook niet binnen een invloedsgebied van een spoorwegtracé gelegen. Dit aspect is niet van toepassing. In de

omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus evenmin van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Het plangebied is op een afstand van meer dan 2.000 meter van de A2 gelegen. De locatie is buiten het invloedsgebied van de autosnelweg A2 gelegen.

4.4.3.3 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen of buisleidingen aanwezig. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een invloedsgebied van hoogspanningsleiding of buisleiding. Er is geen sprake van richtlijnen in het kader van externe veiligheid.

4.5 Geur van agrarische bedrijven

4.5.1 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 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 Wet geurhinder en veehouderij 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.

4.5.2 Gemeentelijk geurbeleid

De gemeente Heeze-Leende heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij, op 19 september 2011 de 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Voor het buitengebied van de gemeente, waarin het plangebied gelegen is en de kleinere woonkernen Leenderstrip en Sterksel wordt geen aanpassing van de norm voorgesteld.

4.5.3 Bedrijven in omgeving

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gevestigd waar paarden mogen worden gehouden. Dit betreft het recreatiebedrijf aan Valkenswaardseweg 37 te Leende.

4.5.4 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

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

Figuur 20: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

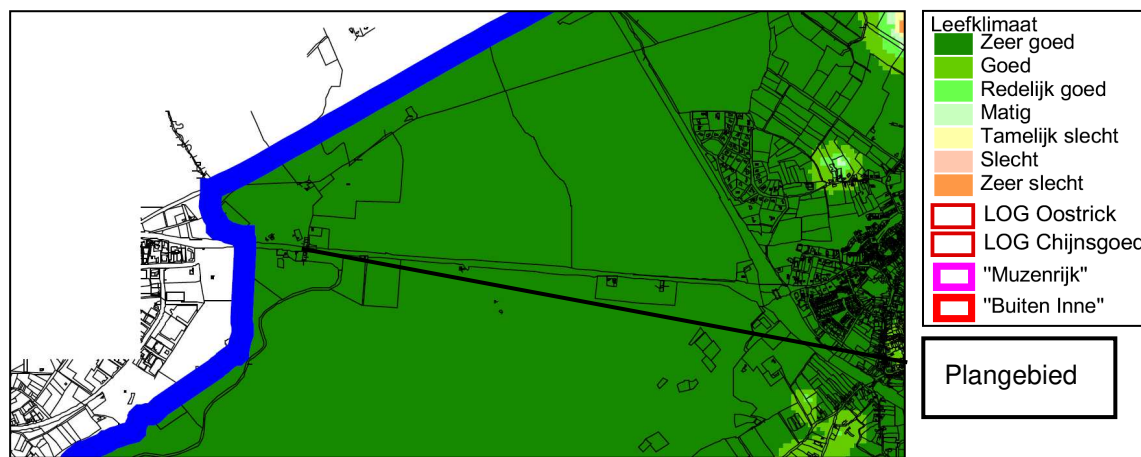
Hierna worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.5.5 Voorgndbelasting

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijen waar dieren zonder emissiefactor worden gehouden, zoals melkvee, aan te houden vaste afstanden. Buiten de bebouwde kom geldt een aan te houden vaste afstand van 100 meter tot een veehouderijbedrijf. De beoogde bed & breakfast is gelegen op een afstand van meer dan 300 meter tot de veehouderij aan Valkenswaardseweg 37. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden vaste afstand van 100 meter. Door het ontbreken van veehouderijen met een emissiefactor in de omgeving van het plangebied en de ligging van het plangebied op een afstand van meer dan 100 meter tot een melkveehouderij is er ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.6 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. De gemeente Heeze-Leende heeft een kaart met indicatieve achtergrondbelastingen in de omgeving opgesteld. Uit deze kaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 21: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

4.5.7 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voldaan wordt aan de voorwaarden voor de voorgrond- en achtergrondbelasting. De beoogde herontwikkeling is in het kader van het woon- en leefklimaat derhalve geen bezwaar. Tussen het plangebied en veehouderijen zijn te allen tijde reeds andere voor geur gevoelige bestemmingen aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van belemmering van een veehouderij in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

4.6.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

4.6.2 Endotoxinen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied ligt daarmee buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.6.3 Gezondheid en geitenhouderijen

Uit het aanvullend onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-2) is gebleken dat zich in een straal van circa twee km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.6.4 Conclusie

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied is geen sprake van spuit-activiteiten in het kader van gewasbescherming. Dit aspect is derhalve niet van toepassing.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 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-involed (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/buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen in een 'rustig buitengebied'. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en gevoelige objecten bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige objecten concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.

- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Doordat de locatie direct naast de hoofdinfrastructuur N396 van Valkenswaard naar Leende is gelegen, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid en is er conform de handreiking van de VNG sprake van een gemengd gebied.

4.8.2 Beoordeling van bedrijven rondom het plangebied

4.8.2.1 Groothandel en reparatie binnen het plangebied aan Valkenswaardseweg 46

Binnen het plangebied, aan Valkenswaardseweg 46 is een bedrijf in 'Groothandel en reparatiewerkzaamheden ten behoeve van groothandelsactiviteiten' gevestigd. Hier is sprake van een categorie 2 bedrijf. De aan te houden richtlijnafstand tot een categorie 2 bedrijf bedraagt in een gemengd gebied 10 meter. De te realiseren bed & breakfast wordt als nevenactiviteit bij de bedrijfsbestemming gerealiseerd. Aan Valkenswaardseweg 46 vinden de bedrijfswerkzaamheden inpandig plaats. Er is geen sprake van buitenopslag. De cultuurhistorisch waardevolle schuur waarbinnen de recreatieve nevenactiviteiten plaatsvinden is op een afstand van meer dan 10 meter tot de bebouwing binnen het plangebied gelegen. De recreatieve nevenactiviteiten vinden plaats binnen de aanduiding 'recreatie'. Binnen deze aanduiding mogen geen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de groothandelsactiviteiten plaatsvinden. Buiten het terrein, vindt op de gronden achter de bebouwing slechts het parkeren van auto's plaats. Met de beoogde herbestemming is geen sprake van overlast van geur, gevaar, geluid of stof.

4.8.2.2 Recreatiebedrijf Valkenswaardseweg 37

Aan Valkenswaardseweg 37 is een recreatiebedrijf gelegen bestaande uit een groepsaccommodatie, vakantiewoningen, opslag en een recreatieruimte met ondergeschikte horeca. Ook worden op deze locatie paarden gehouden. Gezien de aard en omvang van de activiteiten van het bedrijf aan Valkenswaardseweg 37 en de vergelijking met bedrijven zoals genoemd in de handreiking (te weten hotels/pensions, restaurants/cafetaria's met het ondergeschikt houden van paarden/rundvee, is het bedrijf vergelijkbaar met een milieucategorie 2-bedrijf. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de maximale richtafstand 10 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 240 meter tot het plangebied, waarmee voldaan wordt aan de aan te houden richtlijnafstanden.

4.8.3 Beoordeling van het plangebied

Gezien de aard en omvang van de beoogde toe te voegen bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied te weten een bed & breakfast met zes eenheden, is sprake van toevoegen van bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar met een milieucategorie 1-bedrijf. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de maximale richtafstand 10 meter. Geen woningen in de omgeving zijn gelegen binnen deze afstand.

4.8.4 Conclusie

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

4.9 Water

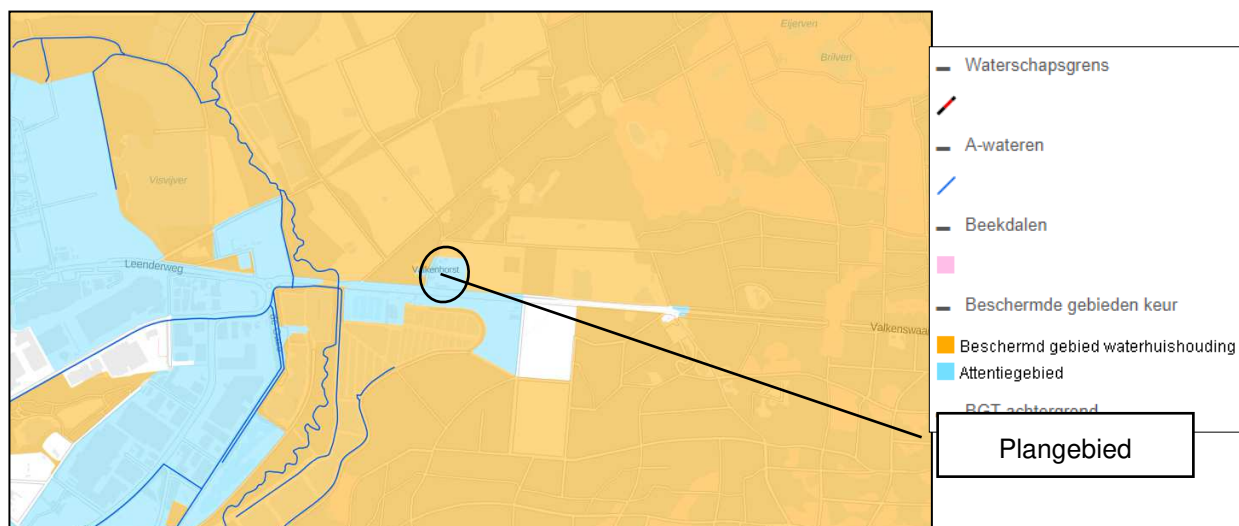
4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.9.2 Beleidskader

4.9.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Brabant keur' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de keur aangewezen als gelegen in een attentiegebied. Navolgende figuur geeft de situering van het plangebied weer op de keurkaart van Waterschap De Dommel.



Figuur 22: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Bij attentiegebieden gaat het om beschermingsgebieden van gemiddeld 500 meter rond de zogenaamde "natte natuurparels". De attentiegebieden vormen de buffer tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurparels en omgeving opgevangen te worden. De attentiegebieden zijn in eerste instantie gericht op bescherming van de hydrologisch toestand binnen de natte natuurparels. Daarnaast kunnen in deze gebieden, waar nodig, compenserende maatregelen worden getroffen om uitstralingseffecten vanuit de natte natuurparels naar de omgeving te voorkomen. Het totaal aan maatregelen wordt tenminste getoetst op stand-still op de rand van de natte natuurparel. Bij voorkeur heeft het totaal aan maatregelen binnen deze zone een positief effect op de gewenste natuurontwikkeling binnen de beschermde gebieden waterhuishouding.

Binnen het plangebied wordt een bestaand gebouw herbestemd naar een andere functie ten behoeve van behoud van het cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarbij geen toename van het verhard oppervlak plaats vindt. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar..

4.9.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel 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 deze periode. 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 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.

4.9.2.3 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 sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in herbestemming van een bestaand pand, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Het erf rondom het pand is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Er is geen sprake van toename van het verhard oppervlak.

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 2.000 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.

4.9.3 Hemelwaterinfiltratie

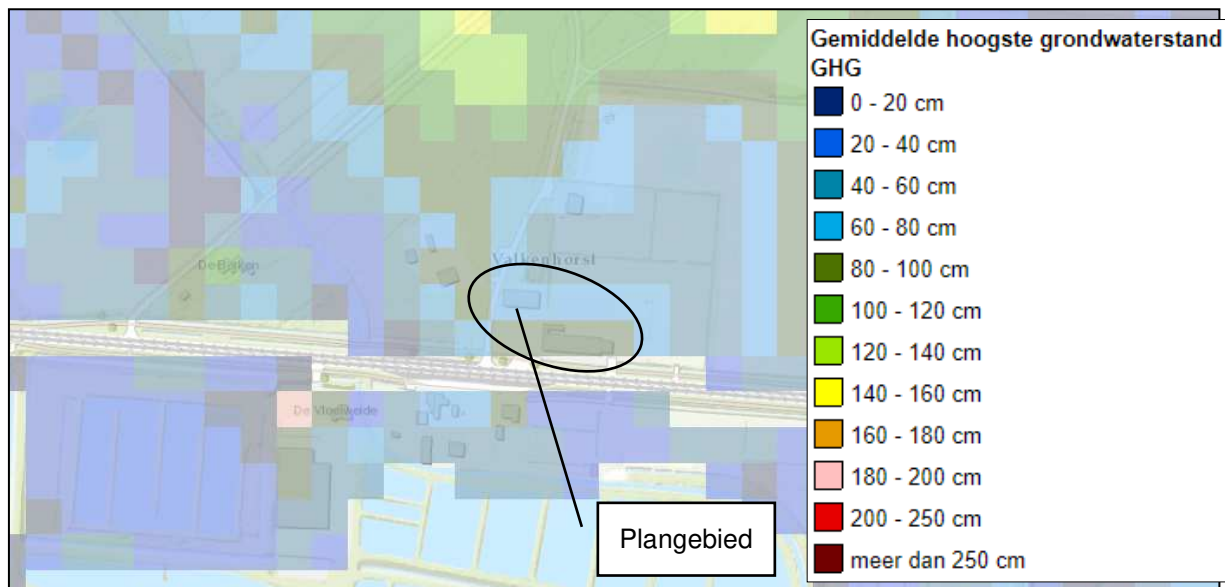
Het hemelwater dat valt op het dak van het pand aan Valkenswaardseweg 46a binnen het plangebied wordt dakgoten en regenpijpen afgevoerd naar een ondergrondse infiltratievoorziening. Deze voorziening blijft met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. Navolgende figuur geeft een beeld van de afvoer van hemelwater in de bodem.



Figuur 23: Hemelwaterinfiltratie binnen het plangebied

4.9.4 Geohydrologische situatie

Het bodemtype ter plaatse van het plangebied betreft een Veldpodzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +24 meter. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 tot 100 centimeter beneden maaiveld. In navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 24: Uitsnede bodematlas van de GHG met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

4.9.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

4.9.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt op de riolering geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.10 Mer-beoordeling

4.10.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.10.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet. Er is geen sprake van een bouwactiviteit.

4.10.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld.

5. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Natuur en ecologie

5.1.1 Inleiding

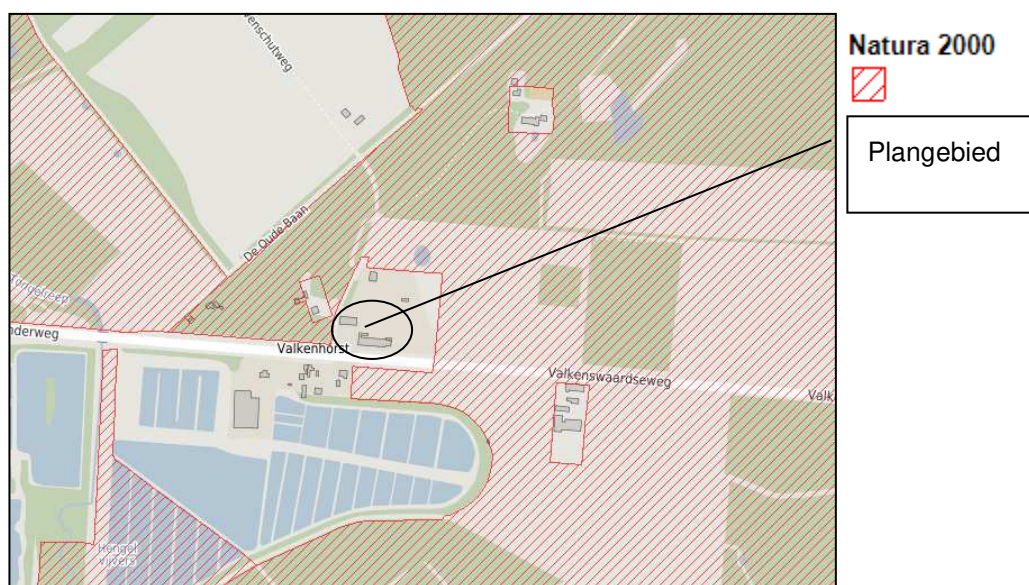
Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden ter verankering van gebiedsbescherming en soortenbescherming en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.1.2 Gebiedsbescherming

5.1.2.1 Natura-2000

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.

Het plangebied is gelegen direct aansluitend aan het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied.



Figuur 25: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebied

Het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux omvat een deel van de hogere dekzandruggen en tussenliggende beekdalen in het gebied tussen de Belgische grens en Eindhoven. In het gebied zijn uitgestrekte heidevelden en stuifzanden bewaard gebleven, als ook een aantal vennen in de heide en de bossen. Het heidelandschap wordt doorsneden door - deels gekanaliseerde - laaglandbeken, met daarlangs plaatselijk beekbegeleidende bossen en hoger op de gradiënt hoogveenbossen. Tegen de Belgische grens aan liggen vloeivelden: hooilanden die al sinds lange tijd bevoeid worden met (kalkrijk) Maaswater door middel van een lang stelsel van geulen en kanaaltjes. Door menselijk ingrijpen (bevoeiing, inlaten van beekwater in vennen) komen er unieke natuurwaarden voor in het gebied, onder andere in de vloeiveiden en het Greveschutven.

5.1.2.2 Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied is gelegen direct aansluitend aan het Natuurnetwerk Nederland.

5.1.2.3 Toets gebiedsbescherming

Middels herbestemming van het plangebied wordt een bestaande schuur inpandig verbouwd ten behoeve van een bed & breakfast met zes recreatie-eenheden. Het pand blijft ongewijzigd ontsloten aan de Valkenswaardseweg. De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland zijn uitgesloten.

5.1.3 Soortenbescherming

Het plangebied is thans in gebruik als schuur ten behoeve van de landbouw. Het pand is tocht dicht en verkeerd in goede staat. Er is geen betimmering aanwezig aan het pand, waardoor het pand een habitat voor beschermde soorten kan bieden. In de huidige situatie is geen opgaande beplanting aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling gaan geen flora- of faunawaarden verloren. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de Flora- en faunawet geen bezwaar.

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Cultuurhistorische waarden in de omgeving

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als gelegen ter plaatse van een cultuurhistorisch vlak. Het plangebied is gelegen in het landschap van het Dommeldal en nabij de visvijvers bij Valkenswaard. Het Dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. De visvijvers bij Valkenswaard betreft een uniek complex van visvijvers met kaden, aanvoersloten en sluisjes. Samen met de beheerderswoning en de andere dienstgebouwen heeft de voormalige viskwekerij grote

cultuurhistorische waarde. Herbestemming van het plangebied door hergebruik van het bestaande pand, tast deze waarden in de omgeving niet aan.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Het pand aan Valkenswaardseweg 46a binnen het plangebied maakt onderdeel uit van het Landgoed Valkenhorst en is cultuurhistorisch waardevol. Dit is reeds beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting. De beoogde herbestemming strekt tot behoud van deze cultuurhistorische waarden. Door herbestemming kan het pand behouden blijven voor de toekomst.

5.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie ondertekend. Dit verdrag verplicht tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017' zijn archeologische verwachtingswaarden opgenomen ter bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Aan het plangebied zijn géén archeologische verwachtingswaarden toegekend. Daarbij vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 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 inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 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, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen – Landschapselement' zijn opgenomen. Op de verbeelding is de plangrens, de functieaanduiding 'recreatie' en de bestaande functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 35' zijn opgenomen. Ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waardevolle bebouwing' opgenomen. De gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk Nederland', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', 'overige zone – groenblauwe mantel', 'vrijwaringszone – weg 0-25 m', 'vrijwaringszone – weg 25-50' en 'wetgevingszone – beperkingen veehouderij' zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

6.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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.

6.4 Toelichting op de bestemming

6.4.1 Bedrijf

De bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 35' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied wordt toegevoegd aan deze bedrijfsbestemming ten behoeve van in gebruikname van het pand aan Valkenswaardseweg 46a voor een bed & breakfast met zes verblijfsrecreatie-eenheden binnen deze schuur als ondergeschikte nevenactiviteit bij de bestaande bedrijfsvoering. Aan de schuur is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden.

6.4.2 Groen - Landschapselement

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing wordt de west-voorzijde van het plangebied bestemd ten als 'Groen – Landschapselement' ten behoeve van het realiseren van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet 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 Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen op dit bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Gedurende zienswijzenperiode van dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Procedure

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

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

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

