

Toelichting Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Valkenswaardseweg 47 te Leende



Colofon

Gemeente:	Gemeente Heeze-Leende
Projectlocatie:	Valkenswaardseweg 47, 5595 XB te Leende
Datum:	28-11-2022, 16-3-2023, 03-04-2023, 05-05-2023, 25-07-2023, 02-10-2023
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.1658bpwaardseweg47-vs01
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	22100.002 / TvW

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Geldend planologisch regime	7
1.3. Procedure	8
1.4. Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving.....	10
2.1. Bestaande situatie.....	10
2.2. Beoogde situatie	11
3. Beleidskader.....	14
3.1. Rijksbeleid.....	14
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2. Provinciaal beleid	14
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	14
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	15
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3. Gemeentelijk beleid.....	19
3.3.1. Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030	19
3.3.2. Bestemmingsplan	21
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	22
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.2. Waterhuishouding	22
4.2.1. Waterrelevant beleid.....	22
4.2.1.1. <u>Provinciaal beleid</u>	23
4.2.1.2. <u>Beleid Waterschap</u>	25
4.2.1.3. <u>Gemeentelijk beleid</u>	27
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	27
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	27
4.3. Natuur	30
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	30
4.3.2. Wet natuurbescherming	32
4.3.2.1. <u>Gebiedsbescherming</u>	32
4.3.2.1.1. Realisatiefase	32
4.3.2.1.2. Gebruikersfase	33
4.3.2.1.3. Overige storingsfactoren.....	34
4.3.2.1.4. Conclusie	34
4.3.2.2. <u>Bescherming van soorten</u>	34
4.3.2.3. <u>Bescherming van houtopstanden</u>	35
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	35

4.4.1.	Cultuurhistorie en aardkunde.....	35
4.4.2.	Archeologie.....	36
4.5.	Landschappelijke inpassing	37
4.6.	Bodemkwaliteit	37
4.7.	Spuitzones	38
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	38
4.9.	Geur	39
4.9.1.	Omgekeerde werking.....	39
4.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	40
4.10.	Luchtkwaliteit.....	41
4.10.1.	Niet in betekenende mate	41
4.10.2.	Woon- en leefklimaat.....	42
4.11.	Geluid.....	44
4.12.	Verkeer en parkeren	44
4.13.	Externe veiligheid	45
4.13.1.	Regelgeving	45
4.13.2.	Toetsing aan beleid	46
4.14.	Technische infrastructuur	47
4.15.	Volksgezondheid.....	47
5.	Juridische planbeschrijving.....	49
5.1.	Juridische achtergrond	49
5.2.	Toelichting verbeelding.....	49
5.3.	Toelichting regels.....	50
6.	Uitvoerbaarheid	51
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	51
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
6.2.1.	Vooroverleg	51
6.2.1.1.	Vooroverleg provincie Noord-Brabant.....	51
6.2.1.2.	Vooroverleg waterschap de Dommel.....	51
6.2.2.	Omgevingsdialoog	52
6.2.3.	Zienswijzen.....	52
6.2.3.1.	Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	52
6.2.4.	Beroep	52
7.	Bijlagen	53
7.1.	Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan	53
7.2.	Bijlage 2: AERIUS-berekening	53
7.3.	Bijlage 3: Quikscan Flora-Fauna	53
7.4.	Bijlage 4: Bodemonderzoek	53
7.5.	Bijlage 5: Omgevingsdialoog	53
7.6.	Bijlage 6: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant	53

7.7.	Bijlage 7: Vooroverlegreactie waterschap De Dommel	53
7.8.	Bijlage 8: Schetsplan	53
7.9.	Bijlage 9: Nota van zienswijzen	53

1. Inleiding

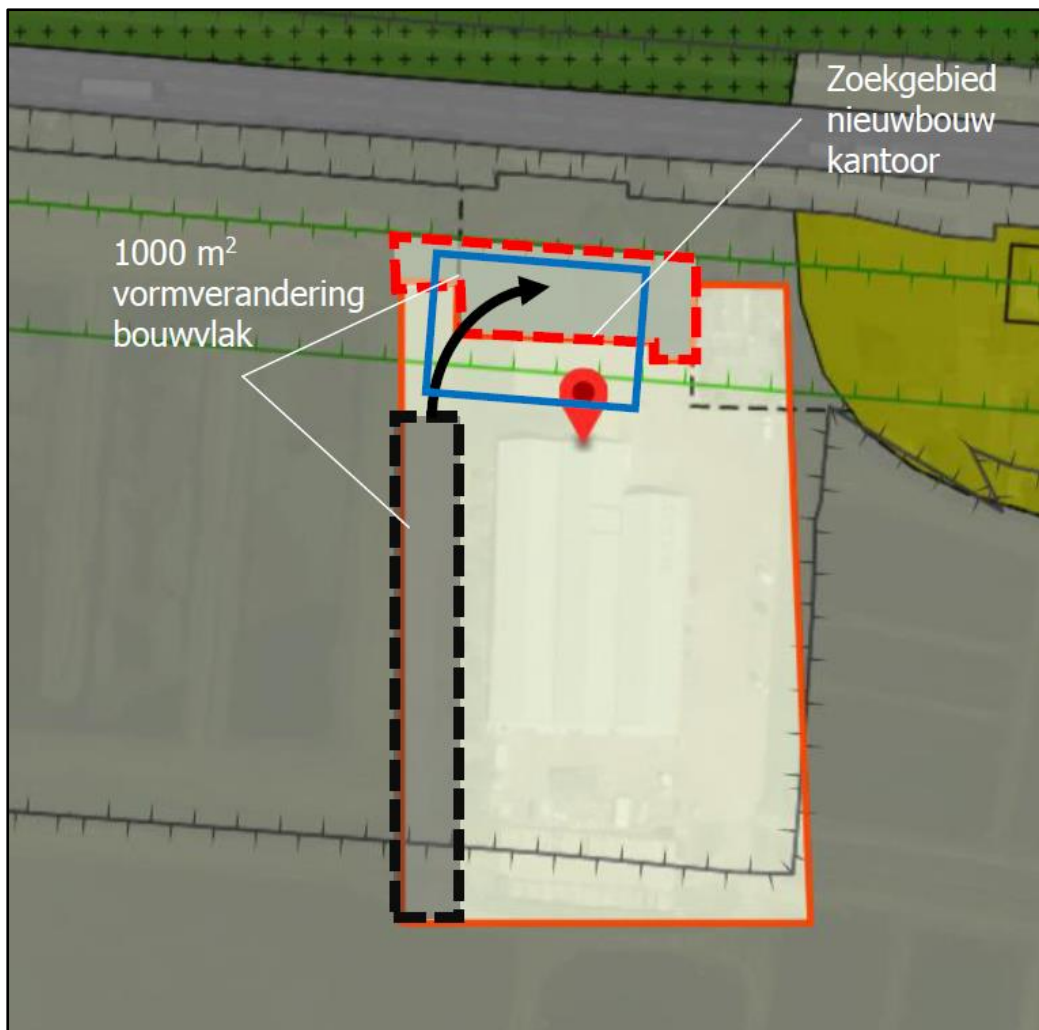
In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Valkenswaardseweg 47 te Leende is het bedrijf Alltech Coppens Aqua Centre gevestigd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het produceren van visvoer voor zowel particulieren (hobbyvissers) als voor professionele aqua en viskweekbedrijven in Nederland, Europa, Afrika en Centraal Azië. Het bedrijf heeft drie vestigingen. Vanuit het hoofdkantoor in Helmond wordt de verkoop van zelf ontwikkelde visvoerders geregeld en vindt het klantcontact plaats. Het zelf ontwikkelde visvoer wordt in de fabriek gelegen in Nettetal (Duitsland) geproduceerd. Voordat het zelf ontwikkelde visvoer daadwerkelijk mag worden verkocht, dient uitvoerig onderzoek te worden gedaan naar het visvoer en de effecten daarvan. Dit vindt plaats in de viskweek- en onderzoekslocatie gelegen aan de Valkenswaardseweg 47 te Leende.

Initiatiefnemer wenst om de twee vestigingen in Nederland samen te voegen. Hiermee wordt een duurzamere en efficiëntere werkomgeving gecreëerd. Voornemens is om de huidige kantoorlocatie in Helmond samen te voegen met de locatie in Leende. Hiervoor zal aan de Valkenswaardseweg 47 een nieuw solitair kantoorgebouw worden gebouwd. Het gebouw zal ten noorden van de bestaande onderzoeksgebouwen worden gerealiseerd. Het kantoor zal in de toekomst ruimte bieden voor ca. 35 werkplekken/kantoorruimtes, een ontvangstruimte en een aantal kleine vergaderzalen. De hervestiging van het huidige kantoor in Helmond naar de bestaande locatie in Leende is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering gezien het kleiner wordende aantal medewerkers wat gelijktijdig aanwezig is op de werklocaties. De trend waarbij hybride wordt gewerkt, een combinatie van thuiswerken, op locatie (bij klant) en op kantoor is groeiende en sinds de COVID-19 pandemie ook binnen Alltech Coppens de nieuwe standaard. Dit resulteert erin dat op het huidige kantoor in Helmond minder medewerkers aanwezig zijn en meerdere dagdelen per week het pand zelfs volledig leeg is. Het betreft een gedateerd huurpand met hoge energie en milieubelasting. Vanuit een gezonde bedrijfsfilosofie is derhalve de wens ontstaan deze locatie af te stoten, de huur op te zeggen en het kantoor onder te brengen op het Aqua Centre.

De gewenste ontwikkeling zal leiden tot een samenvoeging van twee losse locaties en hervestiging van de kantoorfunctie in een modern, duurzaam en energieneutraal pand. Conform de huidige regels binnen de agrarische bestemming is een kantoorfunctie rechtstreeks toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten en wordt gesitueerd binnen het bouwvlak. Voornemens is om de kantoorruimte ten noorden van de bestaande bedrijfsgebouwen, maar minimaal 1 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning, te realiseren. Echter is op de gewenste locatie van de ontwikkeling geen bouwvlak aanwezig. Het huidige bouwvlak dient ten behoeve van beoogde ontwikkeling van vorm te veranderen. Gewenst is om een oppervlakte van ca. 1.000 m², strook ten westen van de hallen van het bouwvlak te verwijderen en toe te voegen aan noordzijde van het huidige bouwvlak. Onderstaand is de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Afbeelding 1: Schematisch weergegeven beoogde planologische situatie.

Om de gewenste ontwikkeling, zoals in afbeelding 1 weergegeven, te realiseren dient vormverandering van het bouwvlak plaats te vinden. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om middels een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid het bouwvlak van vorm te veranderen. Derhalve dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavige toelichting beschrijft dat vormverandering van het bouwvlak t.b.v. een ondergeschikte kantoorfunctie bij een agrarisch bedrijf planologisch aanvaardbaar is.

1.2. Geldend planologisch regime

Voor de locatie gelegen aan de Valkenswaardseweg 47 te Leende is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', zoals vastgesteld op 30 november 2020, vigerend. Ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen.

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'
- Bouwvlak 'Bouwvlak'
- Functieaanduiding 'Viskwekerij'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – attentiegebied natuur netwerk Nederland'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Natuur netwerk Nederland'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – cultuurhistorisch vlak'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groenblauwe mantel'
- Gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – Beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – weg 25 – 50m'

In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Conform de regels uit het bestemmingsplan zijn ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'viskwekerij' een viskwekerij is toegestaan. Gelet op deze bestemming en aanduiding is het bedrijf in overeenstemming met de bestemming.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt, conform artikel 4.2.1., dat bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Zoals aangegeven zal nieuwbouw plaatsvinden aan de noordzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen. Echter bevat een deel van de gronden waarop de beoogde kantoorfunctie zal plaatsvinden geen bouwvlak, waardoor de bouw ervan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken dient vormverandering van het bouwvlak plaats te vinden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Planlocatie betreft de Valkenswaardseweg 47 in Leende, kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie D, nummers 1852 en 1853, met een totale oppervlakte van bijna 11 hectare. Locatie ligt op 280m afstand van de bebouwde kom van Valkenswaard en het regionale bedrijventerrein de Schaapsloop. Het gebied waarin het plangebied is gelegen is aan te merken als een gemengd gebied met gemengde functies en kansen voor nevenontwikkelingen naast de huidige agrarische functie. In de onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied

Binnen het plangebied is een bouwvlak aanwezig van 9.175 m² groot. Binnen dit bouwvlak is een bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen aanwezig. In deze bedrijfshallen zijn de in pandige viskweek- en onderzoekscentrum gevestigd. Daarnaast is er ook ruimte voor opslag, machineberging en zijn kleine personeelsruimtes aanwezig. Rondom deze bedrijfsgebouwen is erfverharding en erfbeplanting. Aan de zuid en oostzijde van de bedrijfsgebouwen zijn productievijvers van het bedrijf gelegen. Tot slot is aan de westzijde grasland, weide en een helofytenfilter gelegen. Alle vijvers staan in directe verbinding met de Tongelreep. Rondom het buitenterrein is een watervoerende sloot gelegen om water in te laten en via de centrale watergang stroomt het weer af. De viskwekerij is tevens voorzien van een diepe waterbron waarmee men grondwater op kan pompen om de in pandige waterbassins te vullen. Het water afkomstig uit de onderzoekshallen stroomt via een aanwezige natuurlijke filter na zuivering in de Tongelreep.

Binnen deze locatie vindt het onderzoek plaats om het zelfgeproduceerde visvoer te optimaliseren. Tevens wordt binnen het plangebied vis gekweekt. Het onderzoeksgedeelte vindt voornamelijk binnen plaats middels proefopstellingen in de kweekbassins die staan opgesteld in de drie aanwezige hallen. Buiten werkt men met een uitgebreid viskweekprogramma op het 10 ha grote buitenterrein met diverse vijvers. Het onderzoek heeft tot doel om steeds betere voeders en een betere voederefficiëntie voor vis te kunnen produceren. De wereldwijde visvoeder- of aquacultuurmarkt is erg innovatief en

technologisch van aard. De eigen onderzoek- en kweeklocatie is cruciaal voor het bedrijf als visvoerproducent. Alltech Coppens kweekt op locatie de veel voorkomende vissoorten zoals karper, meerval, forel, paling en zeebaars.

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst de huidige kantoorlocatie in Helmond samen te voegen met de locatie in Leende en deze in een nieuw te bouwen solitair gebouw onder te brengen. Zoekgebied voor dit pand is voorzien ter plaatse van de huidige bezoekersparkeerplaats en grasveld, ten noorden van de bedrijfshallen. Middels het onderbrengen van extra kantoor wordt in Leende het totale aantal kantoorruimtes, bureaus voor medewerkers vergroot tot ca. 35 stuks. Tevens wenst men een ontvangstruimte voor gasten en enkele kleinere vergaderzalen toe te voegen. Betreffende ontwikkeling zal niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie, het is onlosmakelijk verbonden met het reeds gevestigde agrarische bedrijf. Onderstaand een sfeerimpressie van hoe het kantoor in de toekomst eruit kan komen te zien.



Afbeelding 4: Impressie beoogde situatie

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bouwvlak van vorm veranderd te worden. Ter plaatse van de huidige parkeerplaats en grasveld is slechts een deel voorzien van een bouwvlak. Deze oppervlakte is onvoldoende om een volwaardig kantoorgebouw te realiseren. Beoogd is om aan de westkant van het plangebied circa 1.000 m² aan bouwvlak te verwijderen en deze ten noorden van de bedrijfsgebouwen te plaatsen. De ontwikkeling zal er niet toe leiden dat het bouwvlak dichterbij de weg gesitueerd wordt. Onderstaand is de ontwikkeling schematisch weergegeven.



Afbeelding 5: Beoogde ontwikkeling (rood te verwijderen bouwvlak, groen toe te voegen bouwvlak)

De ontwikkeling is gericht op vormverandering en niet op vergroting van het bouwvlak. Echter is wel de wens om het kantoorgebouw aan de voorzijde te realiseren, zodat dit qua uitstraling en allure het visiteplaatje van het bedrijf wordt. Het toekomstige gebouw zal minimaal 1 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een samenvoeging van momenteel twee losse locaties welke worden gecentreerd op één locatie. Hierdoor kan de kantoorfunctie, welke gelegen is in Helmond, worden beëindigd. Vanuit de gedachte om te verduurzamen is samenvoeging gewenst. Het betreft een gedateerd huurpand met hoge energie en milieubelasting. Vanuit een gezonde bedrijfsfilosofie is derhalve de wens ontstaan deze locatie af te stoten, de huur op te zeggen en het kantoor onder te

brengen op het Aqua Centre. Naast dat dit volledig eigendom is, biedt deze locatie alle kansen om een in eigen beheer een duurzaam pand op te richten en als stapje extra ter plaatse te investeren in landschaps- en natuurwaarden. De totale locatie, inclusief huidige en toekomstige bebouwing wordt CO² neutraal en klimaatvriendelijk uitgevoerd. Hetgeen terugkomt in natuurlijker en ecologisch beheer van het buitenterrein en vijvers. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie, het is immers onlosmakelijk verbonden met het reeds gevestigde agrarische bedrijf.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

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 eenvoudigere 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, het van vorm veranderen van het bouwvlak ten behoeve van een kantoorfunctie behorende bij een agrarische functie, heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2. *Ladder duurzame verstedelijking*

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Onderhavig initiatief betreft een particulier initiatief met een enkele functie, namelijk een kantoorfunctie behorende bij een agrarisch bedrijf. De ontwikkeling voorziet niet in een planologische bestemmingswijziging om de beoogde functie te realiseren. De betreffende ontwikkeling zal niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie, maar blijft onlosmakelijk verbonden met het reeds gevestigde agrarische bedrijf. Derhalve is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke

afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

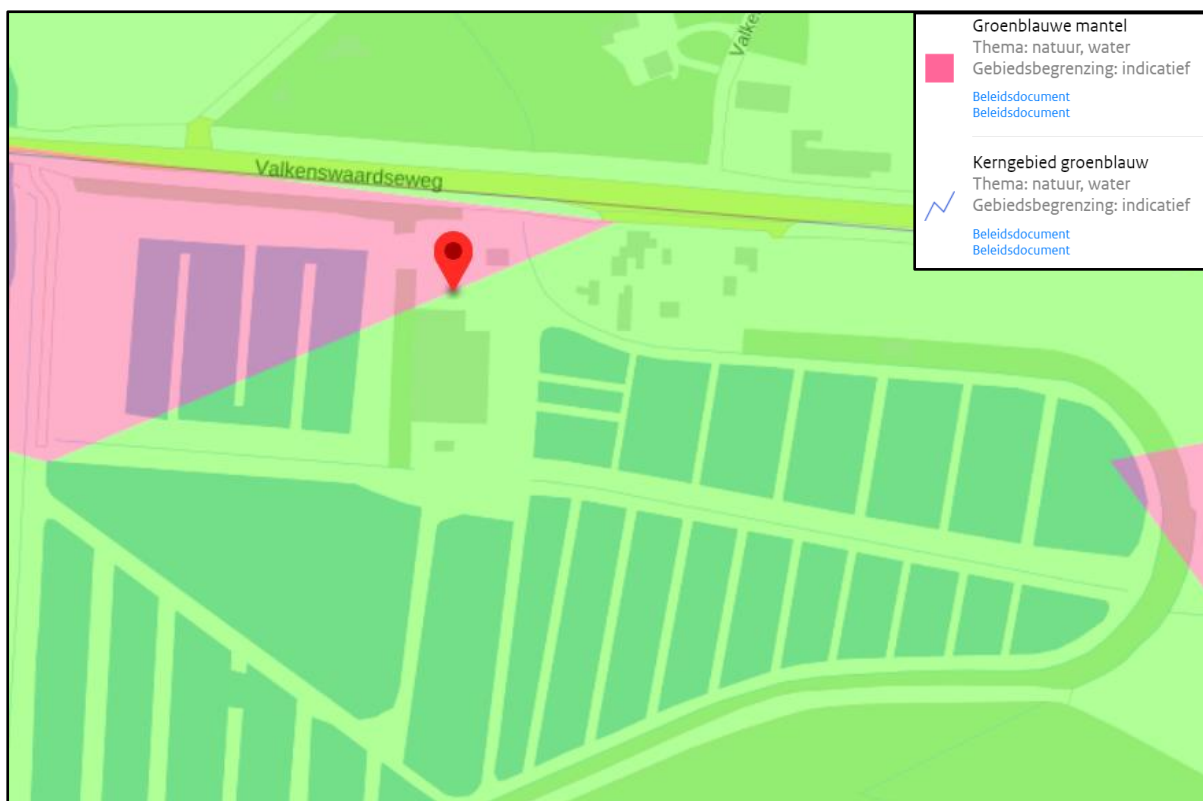
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (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 genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 6, ligt de planlocatie in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.



Afbeelding 6: Uitsnede 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'

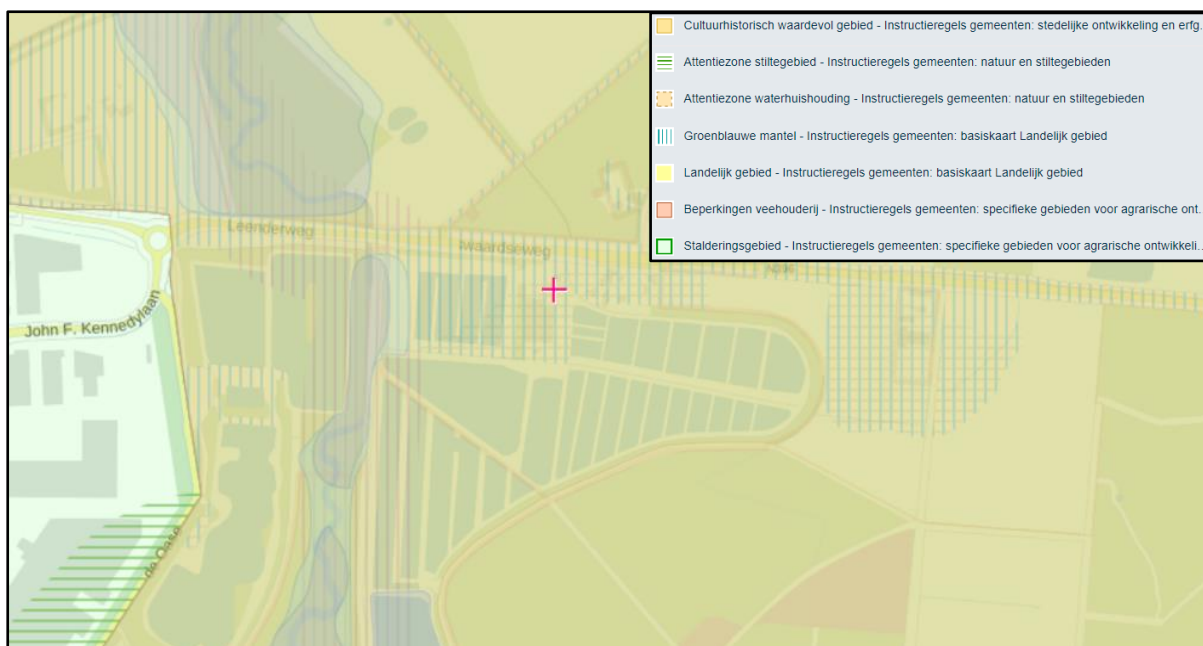
De ontwikkeling gaat gepaard met een goed uitgewerkt beeldkwaliteitsplan waarbij de architectuur van het kantoorgebouw wordt verweven in het landschap, zoals opgenomen in bijlage 1. Hierdoor worden de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'landelijk gebied', 'groen blauwe mantel', 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'attentiezone stiltegebied', 'attentiezone waterhuishouding', 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' zoals te zien is in afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen;

- 3.14 externe werking (stiltegebieden)
- 3.26 attentiezone waterhuishouding
- 3.29 cultuurhistorisch waardevol gebied
- 3.51 beperkingen veehouderij
- 3.52 stalderingslocatie

Voor wat betreft de artikelen 3.51 en 3.52 geldt dat deze gericht zijn op veehouderijbedrijven. Het doel van deze aanduidingen is om een verdere intensivering van in de veehouderij tegen te gaan en te reguleren. Doordat de ontwikkeling geen betrekking heeft op de ontwikkeling van een veehouderijbedrijf, is toetsing aan beide artikelen niet noodzakelijk. Onderstaand wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen uit de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een kantoorfunctie behorende bij de viskwekerij. Deze kantoorfunctie zal vooraan het perceel worden gerealiseerd zodat dit gebouw het visitekaartje van het bedrijf wordt. Echter heeft een gedeelte van de beoogde locatie binnen het perceel geen bouwvlak. Door aan de westzijde van het perceel een deel van het bouwvlak te verwijderen en aan te brengen ter plaatse van de beoogde locatie, kan de gewenste ontwikkeling plaatsvinden. Uitbreiding van het bouwvlak vindt door de ontwikkeling niet plaats. Gelet op het bovenstaande is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij alle bedrijfsgebouwen geconcentreerd zijn binnen het bouwvlak.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de uitbreiding van het bedrijf te combineren met een goede inpassing, waarbij de architectuur van het kantoorgebouw wordt verweven in het landschap. Hierdoor worden de bestaande landschappelijke kwaliteiten behouden en versterkt.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in een beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. De gemeente Heeze-Leende hanteert geen vaste methode voor toepassing van een kwaliteitsverbetering. Derhalve dient per initiatief maatwerk toegepast te worden.

In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning € 25,-/m² bedraagt. Voor onbebouwde agrarische gronden geldt een waarde van €5,-/m². De gewenste ontwikkeling voorziet in vormverandering van het agrarisch

bouwvlak ten behoeve van een kantoorfunctie welke onlosmakelijk verbonden is aan het ter plaatse gelegen agrarisch bedrijf. De oppervlaktes van bebouwd en onbebouwd agrarische gronden blijft daarmee onveranderd. Door de ontwikkeling vindt derhalve geen waardevermeerdering van de gronden plaats en is een tegenprestatie op basis van waardevermeerdering niet noodzakelijk.

Echter dient nog wel steeds sprake te zijn van een goede en zorgvuldige landschappelijke inpassing. In bijlage 1 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij het plangebied zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Hierbij wordt de architectuur van het kantoorgebouw verweven in het landschap.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Externe werking, stiltegebieden (artikel 3.14)

Uit de uitsnede van de Interim omgevingsverordening blijkt het plangebied gelegen te zijn binnen de aanduiding 'Attentiezone stiltegebied'. In artikel 3.14 van de Iov is opgenomen dat een bestemmingsplan bij een evenwichte toedeling van activiteiten en functies in de attentiezone stiltegebied, rekening houdt met het behoud van stilte en rust in het daarbinnen gelegen stiltegebied. Indien een bestemmingsplan nog geen regels heeft met betrekking tot artikel 3.14, geldt dat deze in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan dient te worden opgenomen. Tot die tijd gelden de rechtstreekswerkende regels uit de Iov. Met betrekking tot de aanduiding 'Attentiezone stiltegebied' geldt dat regels zijn opgenomen in artikel 2.47. In paragraaf 4.11 zal getoetst worden aan deze rechtstreekswerkende regels. Voor het overige geldt dat in deze herziening regels ten aanzien van 'Attentiezone stiltegebied' wordt opgenomen.

Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)

Ten aanzien van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' geldt dat ontwikkelingen geen negatieve gevolgen mogen hebben op de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van een Natuur Netwerk Brabant. In de directe nabijheid van de beoogde ontwikkeling is een Natuur Netwerk Brabant aanwezig. In artikel 3.26, lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan regels opneemt ter bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen. Deze regels zijn onder andere opgenomen in artikel 3.26, lid 2. Toetsing aan deze regels vindt plaats in paragraaf 4.2. Tevens zijn deze regels binnen het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Toetsing hieraan zal plaatsvinden in paragraaf 3.3.

Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 3.29)

Uit de Iov blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Conform artikel 3.29 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, geldt dat ieder bestemmingsplan regels dient op te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken in het gebied. In het vigerende bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken in het gebied. Toetsing hieraan zal plaatsvinden in paragraaf 4.4. De regels ten aanzien van cultuurhistorie zullen ook worden opgenomen in deze herziening.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

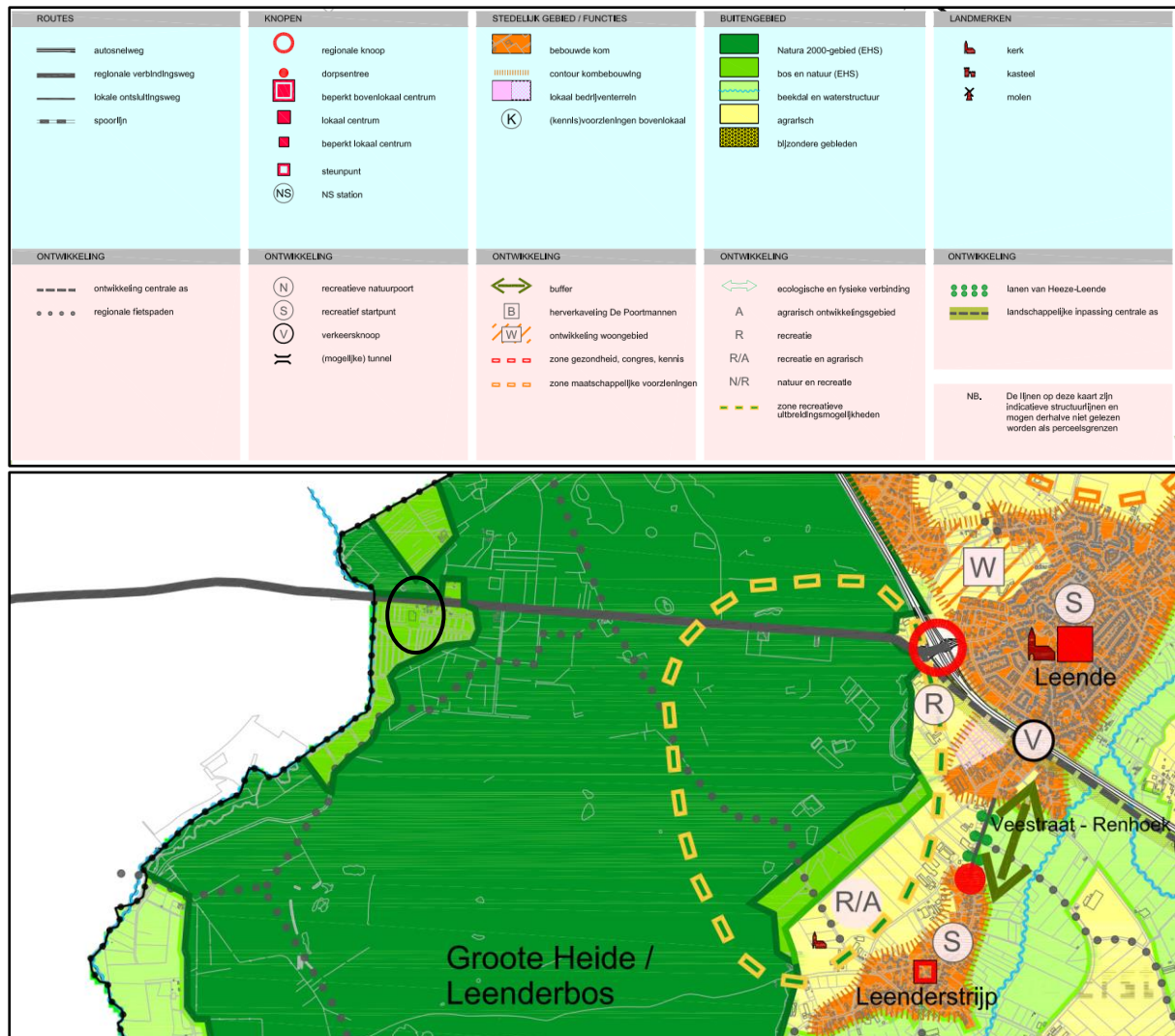
Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1. Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

De gemeenteraad van de gemeente Heeze Leende heeft op 15 april 2013 de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 vastgesteld. De structuurvisie is tot stand gekomen door het relevante bestaande beleid van het rijk, provincie en de gemeente met daarbij de vastgestelde keuzes die de gemeenteraad

in het verleden heeft gemaakt samen te voegen. Hierdoor is één visiedocument ontstaan waarin duidelijk zichtbaar is waar de gemeente de komende jaren naartoe wil. Heeze-Leende wil in 2030 nog steeds een groene gemeente zijn, waar het aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren. Hierbij richt de gemeente zich met name op kenniswerk, recreatie en toerisme en cultuur.

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie vormt de visiekaart. Zoneringen op de visiekaart geven globaal gebieden aan waarbinnen bepaalde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het doel hiervan is om in het drukke buitengebied keuzes te aken, zodat clustering ontstaat. Onderstaand is een uitsnede van de structuurvisiekaart en de ligging van het plangebied (zwarte cirkel) opgenomen.



Afbeelding 8: Uitsnede 'Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'

Uit de structurenkaart blijkt het plangebied te zijn gelegen binnen de structuur 'Bos en Natuur (EHS)'. Deze structuur vormt als het ware de groene long van de stadsregio Eindhoven. Deze structuur heeft tevens een grote aantrekkingskracht op mensen die zich in Heeze-Leende willen vestigen of willen recreëren. Naast deze functies zijn ook agrarische functies aanwezig waarbij het van belang is om deze activiteiten ook voldoende ruimte te blijven geven. Het buitengebied biedt immers ook nog steeds een groot aantal arbeidsplaatsen aan. Circa 8% van de lokale arbeidskrachten werkt in de agrarische sector.

Door de voorgenomen ontwikkeling zal een kantoorfunctie worden opgericht welke onlosmakelijk verbonden is bij het ter plaatse gelegen agrarische bedrijf. Hierdoor zal de huidige vestiging in Helmond worden opgeheven, waardoor al het kantoorpersoneel binnen de gemeente Heeze-Leende komen te werken. De beoogde past binnen de visie van de gemeente Heeze-Leende door gebruik te maken van

de ontwikkelingsmogelijkheden die de gemeente biedt om meer arbeidsplaatsen te creëren. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een goede landschappelijke inpassing om zo een vloeiend verloop tussen werk en natuur te realiseren.

3.3.2. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', zoals vastgesteld op 30 november 2020, vigerend. Ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen.

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'
- Bouwvlak 'Bouwvlak'
- Functieaanduiding 'Viskwekerij'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – attentiegebied natuur netwerk Nederland'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Natuur netwerk Nederland'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – cultuurhistorisch vlak'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groenblauwe mantel'
- Gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – Beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – weg 25 – 50m'

In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er geen significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden plaatsvinden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Het initiatief betreft het bouwen en in gebruik nemen van een kantoorgebouw behorende bij de agrarische functie. Deze functie heeft verder geen milieuhygiënische effecten heeft op de omgeving. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het initiatief geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.1.1. Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de planlocatie binnen de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding', zie afbeelding 10.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart Iov 'Attentiezone waterhuishouding'

De regels met betrekking tot de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' zijn opgenomen in artikel 3.26, lid 2 van de Iov. Hierin is bepaald dat ieder bestemmingsplan regels opstelt die zich richt op de waterhuishouding en functies die een negatief effect hierop hebben uitsluit. Onderstaand wordt getoetst aan de eisen zoals opgenomen in de Iov ten aanzien van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'.

- Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden, maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
In de beoogde situatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd waarvoor niet meer dan 100 m³ grond voor hoeft te worden verzet of op een diepte van meer dan 60 centimeter.
- De aanleg van drainage ongeacht de diepte. Tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
In de beoogde situatie zal er geen drainagesysteem worden aangebracht.
- Het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het gaven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen.*
De grondwaterstand zal niet worden verlaagd.
- Het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.*

In de beoogde situatie is sprake van vormverandering van het bouwvlak. Hierdoor wordt het gedeelte bouwperceel dat wordt aangebracht elders binnen het plangebied gecompenseerd. Per saldo is geen sprake van toename aan bouwperceel. Door de vormverandering van het bouwvlak worden alle voorzieningen binnen het bouwperceel gerealiseerd.

Uit toetsing blijkt dat ten aanzien van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' geen negatieve effecten te verwachten zijn. De regels ter bescherming van deze aanduiding zullen tevens worden opgenomen in het bestemmingsplan waardoor bij een aanvraag om een omgevingsvergunning dient te worden getoetst aan deze regels.

Watertoets

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP zal op 22 december 2021 in werking treden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het doel om moet; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

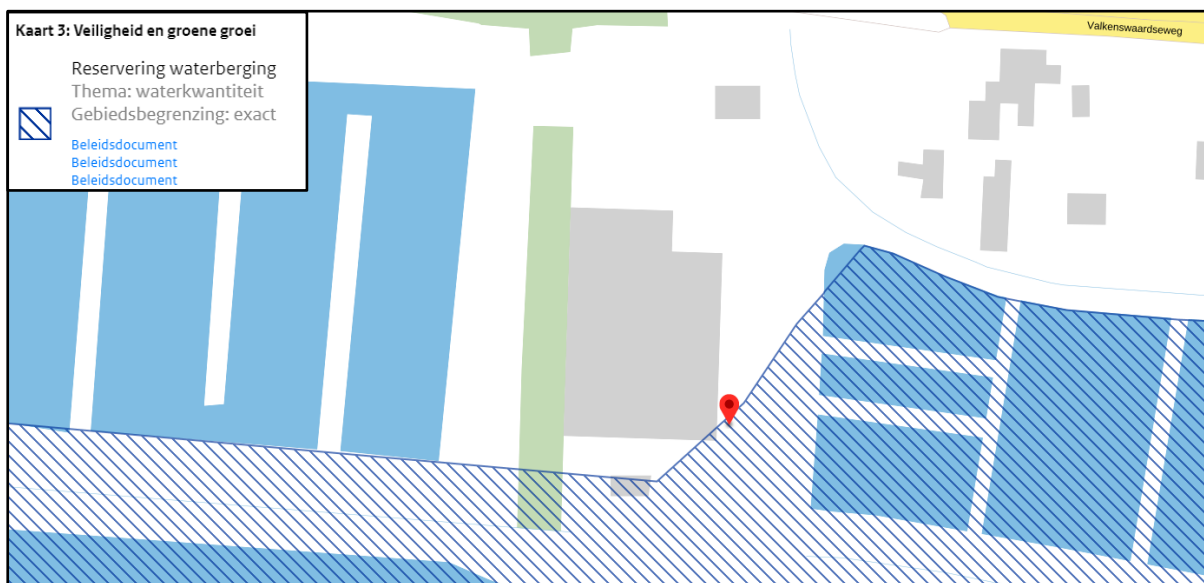
- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in afbeelding 11 heeft de planlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor deze deelfunctie geldt beperkt beschermingsbeleid. Dit houdt in, dat binnen deze gebieden in beginsel waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, mits deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Het ruimtelijk beleid in de groenblauwe mantel is vooral gericht op ontwikkeling van groenblauwe waarden. De ontwikkeling betreft vormverandering van het bouwvlak voor de realisatie van een kantoor gebouw. Deze wordt aan de noordzijde van het perceel, daar waar reeds erfverharding aanwezig is, gerealiseerd. Er is hierdoor geen sprake van waterhuishoudkundige ingrepen, die een negatief effect kunnen hebben op de ontwikkeling van de groenblauwe mantel.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart 1 'Provinciaal Milieu en Waterplan 2016 -2021'

Op de kaart 2 behorende bij de PMWP heeft de planlocatie geen aanduiding gekregen. Wel blijkt op kaart 3 van de PMWP de locatie gedeeltelijk te liggen binnen de aanduiding 'reservering waterberging', zoals te zien is in afbeelding 12. Echter vindt de ontwikkeling plaats buiten deze aanduiding. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart 3 'Provinciaal Milieu en Waterplan 2016 -2021'

4.2.1.2. Beleid Waterschap

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan

andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdal tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van het waterschap.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

4.2.1.3. Gemeentelijk beleid

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met water vastgesteld. De gemeente heeft op 15-03-2023 het Plan Stedelijk Water 2023-2027 (PSW) vastgesteld. Dit beleid vervangt het uitgebreid gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) 2016-2021 Heeze-Leende. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van het PSW de voorkeursvolgorde 'hergebruik-vasthouden-vertraagde afvoer-lozing oppervlaktewater-lozing riool' te worden gehanteerd. Op basis van dit beleid dient het hemelwater dat neerslaat op het terrein, te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De hoeveelheid water dat op eigen terrein dient te worden vastgehouden en te laten infiltreren hangt af van de toename aan verhard oppervlak. Voor ontwikkelingen kleiner dan 500 m² geldt een norm van 30 mm/m². Voor ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m², wordt aangesloten bij de norm welke door het waterschap is vastgesteld. Deze norm bedraagt 60 mm/m².

De beoogde ontwikkeling voorziet in vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een kantoorgebouw. De exacte omvang van het gebouw en de daarbij behorende toename aan verhard oppervlak is nog niet bekend op dit moment, maar zal meer dan 500 m² bedragen. De beoogde ontwikkeling voorziet namelijk in vormverandering van het bouwvlak van maximaal 1.000 m² waarop gebouwen en verhardingen gerealiseerd kunnen worden. Op basis hiervan dient te worden uitgegaan van de norm 60 mm/m². In paragraaf 4.2.3. zal de totale omvang van de benodigde retentievoorziening nader worden uitgewerkt.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk drukriool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

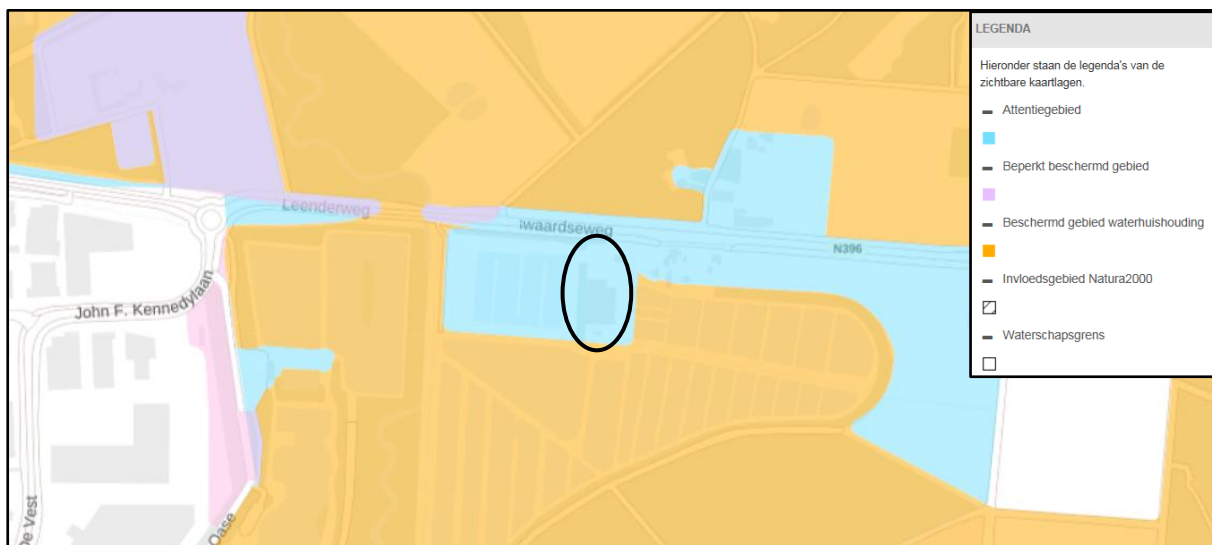
Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het huishoudelijk afvalwater wordt in de huidige situatie op het drukriool afgevoerd (ligt aan de westzijde van het plangebied). In de beoogde situatie is er sprake van een toename van het aantal personeelsleden en dit huishoudelijk afvalwater wordt ook via het drukriool afgevoerd. Een personeelslid heeft gemiddeld per dag 41 liter afvalwater (34,6 liter toiletbezoek, 5,2 liter wastafel/handen wassen en 1,3 liter drinken). In de huidige situatie is er sprake van 615 liter huishoudelijk afvalwater (15*41 liter). In de beoogde situatie stijgt dit naar 1.435 liter. Deze toename kan op het bestaande drukriool worden afgevoerd. Indien dit nodig is kan een buffertank worden aangelegd ten westen van het nieuwe kantoor gebouw en het plangebied, daar waar het drukriool ook ligt.

Wat betreft bedrijfsafvalwater verandert er niets. Onderliggend plan betreft immers het uitbreiden/oprichten van een kantoorgebouw en er is geen sprake van wijziging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse met betrekking tot de hoofdactiviteit viskwekerij met onderzoekscentrum. Rondom het buitenterrein is een watervoerende sloot gelegen welke in directe verbinding staat met de Tongelreep. Via deze watergang wordt het water de vijvers ingelaten. Water wat locatie verlaat stroomt via aanwezige natuurlijke filter na zuivering terug in de Tongelreep. Hiervoor is omstreeks 1990 een vergunning afgegeven door Waterschap de Dommel. De viskwekerij is tevens voorzien van een diepe

waterbron waarmee men grondwater op kan pompen om de in pandige bassins te vullen. Hiervoor is door de provincie een vergunning afgegeven omstreeks 1995.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Bij een toename van meer dan 500 m² dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Deze mitigerende maatregelen zijn ook nodig bij iedere toename aan verhard oppervlak indien het plangebied is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

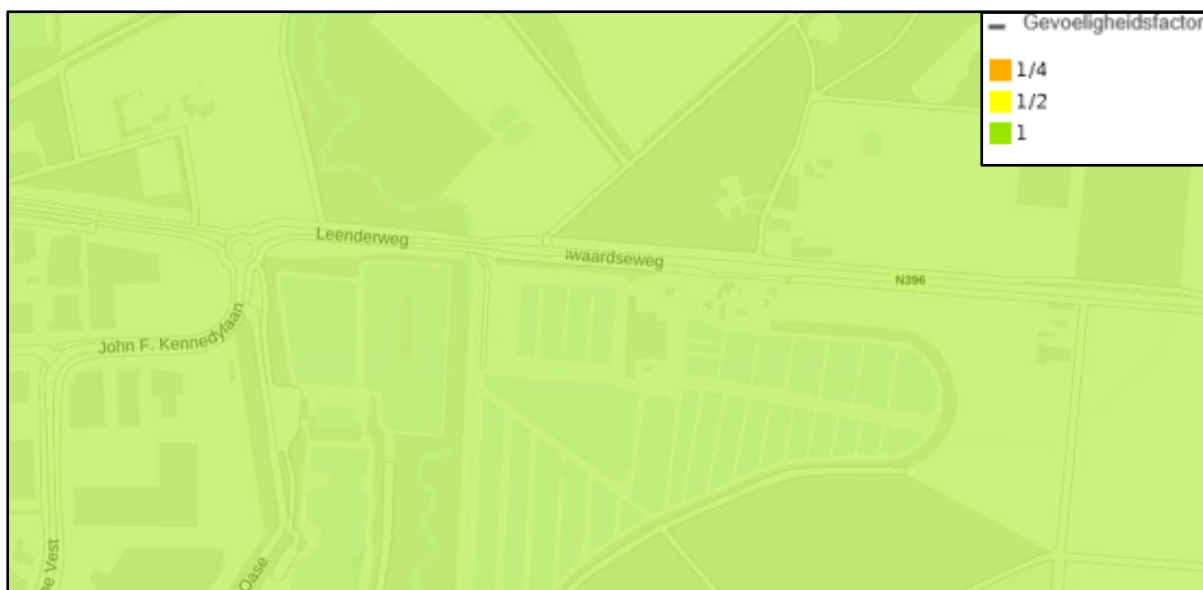


Afbeelding 13: Uitsnede keurkaart 'Beschermd gebieden keur'

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat de locatie is gelegen binnen een attentiegebied. Tevens zal sprake zijn van een toename van verhard oppervlak, waardoor mitigerende maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Dit kan middels het aanleggen van een retentievoorziening. Hierbij is onder andere de totale toename aan verhard oppervlak van belang. De exacte omvang van de toename is nog niet geheel bekend. Gelet op het feit dat ter plaatse van de ontwikkeling al reeds erfverharding aanwezig is, wordt uitgegaan van een toename van maximaal 1.000 m² erfverharding (worst-case). De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart die bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog). Zoals uit afbeelding 14 blijkt is er voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van 1 (hoog) van toepassing.



Afbeelding 14: Uitsnede 'gevoeligheidskaart'

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm ($600 \text{ m}^3/\text{ha}$) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

$$\text{Benodigde compensatie} = 1.000 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 60 \text{ m}^3$$

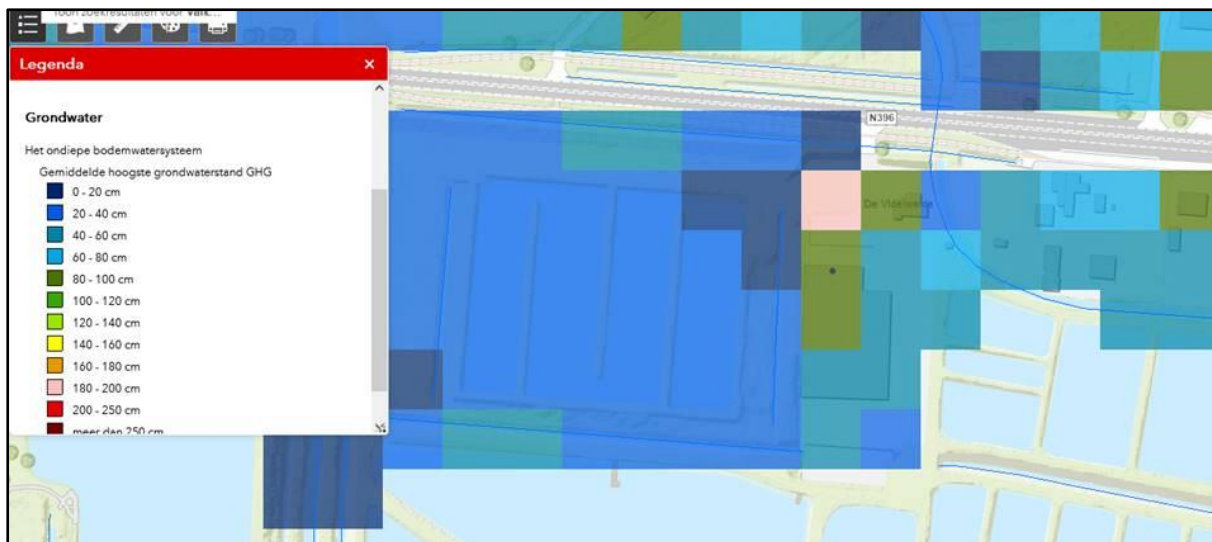
Uit de bovenstaande berekening blijkt dat minimaal 60 m^3 hemelwater dient te worden opgevangen. Rondom het plangebied beschikt de locatie over meerdere vijvers waarin vis wordt gekweekt. Deze vijvers zullen gaan dienen als retentievoorziening voor het opvangen van hemelwater. Deze vijvers beschikken over voldoende capaciteit om minimaal 60 m^3 hemelwater op te vangen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. In de onderstaande tabel zijn de huidige en beoogde oppervlaktes aan verhardingen opgenomen.

Tabel 1: Overzicht oppervlaktes verhardingen (m^2)

Oppervlaktes	Huidig m^2	Toekomstig m^2	Lozing op bodem, wadi etc.
Daken	2.040	3.040*	Bodem/wadi
Terrein verharding	3.432	2.912	Bodem/wadi
Onverhard terrein	4.242	3.762	Bodem/wadi
<i>Totaal</i>	<i>9.714</i>	<i>9.714</i>	

*Uitgaande van een worst-case scenario

Verder blijkt ter plaatse van het plangebied een hoge grondwaterstand te zijn, zie afbeelding 15, wat problemen kan opleveren nadat de beoogde situatie is gerealiseerd. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal moeten worden onderzocht of het verhogen van het terrein al dan niet noodzakelijk is. Indien dit noodzakelijk is, zal het opgehoogde terrein aansluiten bij de omgeving.



Afbeelding 15: Uitsnede 'gemiddelde hoogste grondwaterstand'

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van

Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is rondom de planlocatie een NNB aanwezig, zie afbeelding 16.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

Door de gemeente Heeze-Leende zijn de contouren met betrekking tot Natuur Netwerk Brabant overgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. In de onderstaande afbeelding is de aanduiding 'Overige zone – Natuur Netwerk Nederland' te zien. Deze contour komt exact overeen met hetgeen wat in de Iov is opgenomen.



Afbeelding 17: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, weergave 'Overige zone – Natuur Netwerk Nederland'

De regels met betrekking tot de aanduiding 'Overige zone – Natuur Netwerk Nederland' staan opgenomen in artikel 31.12 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze – Leende 2017'. Hierin is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden. Bebouwing mag derhalve binnen deze aanduiding niet worden opgericht met uitzondering van enkele bestemmingen, waaronder 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een kantoorgebouw welke onlosmakelijk verbonden zal zijn aan het agrarisch bedrijf. De ontwikkeling zal buiten deze aanduiding plaatsvinden. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

4.3.2.1. Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Strabrechtse Heide & Beuven en Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, dat direct grenst aan het plangebied.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

4.3.2.1.1. Realisatiefase

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft op 17 juni 2020 een Kamerbrief gepubliceerd waarin een aantal aanvullende stappen staan die het kabinet zal nemen naar aanleiding

van het advies van de Commissie Remkes. Deze publicatie is opgesteld in aanloop naar het Kamerdebat over het eindadvies voor de structurele aanpak van de stikstofproblematiek 'Niet alles kan overal'. In deze publicatie heeft het kabinet als doelstelling gesteld om tijdelijke emissies gedurende de realisatiefase van kleinschalige projecten niet langer te onderwerpen aan gedetailleerde depositieberekeningen. Hiervoor zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid om een drempelwaarde voor de realisatiefase van projecten in te stellen. In het kader van deze doelstelling is geen AERIUS-berekening gemaakt van de tijdelijke emissies tijdens de realisatiefase van het initiatief.

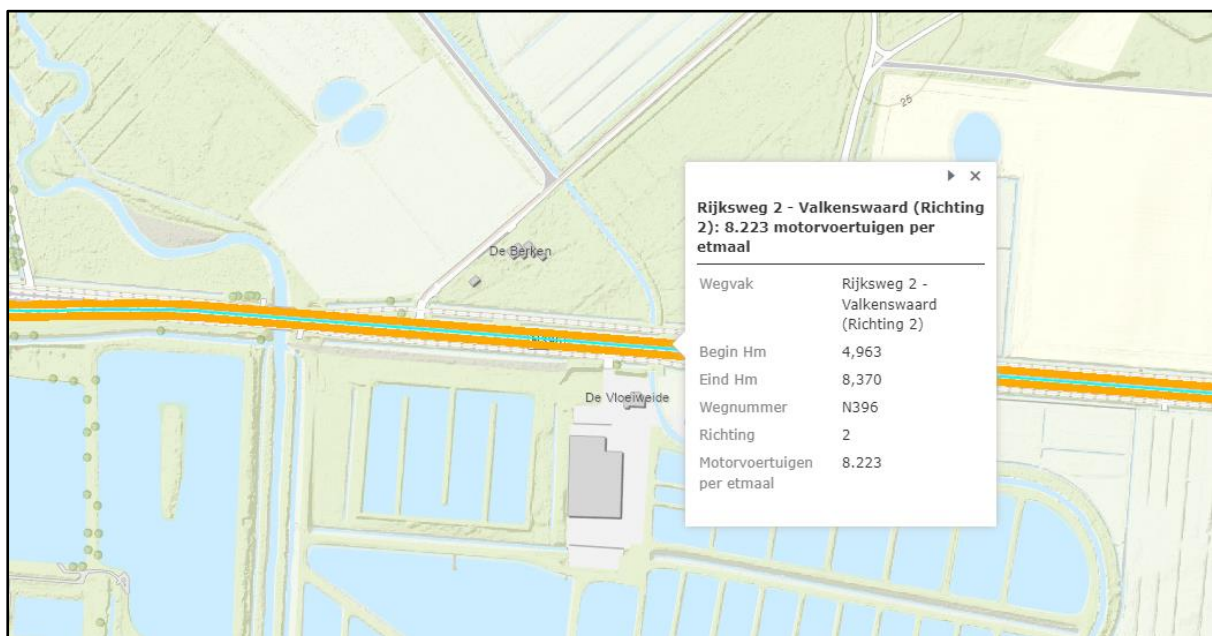
4.3.2.1.2. Gebruikersfase

Voor de berekening van de depositie tijdens de gebruikersfase zijn gasverbruik en verkeersbewegingen voor het toekomstige kantoorgebouw de voornaamste bronnen. Het nieuwe kantoorgebouw zal gasloos worden opgeleverd. Derhalve is er geen emissie vanwege het verstoken van aardgas.

Wel leidt de ontwikkeling tot extra verkeersbewegingen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling worden de kerncijfers aangehouden uit de CROW-publicatie 381. Gelet op de omgeving van het plangebied is het gebied aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied in het buitengebied. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van het plangebied wordt het minimum van de bandbreedte aangehouden. De reden hiervoor is omdat er binnen het bedrijf 'hybride' wordt gewerkt waarbij mensen deels op kantoor en deels thuis werken. Op basis hiervan geldt een verkeersgeneratie van 7,9 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Eerder is in de toelichting aangegeven dat, gelet op de omvang van het beschikbare perceel na vormverandering, de ruimte waarop het kantoor kan worden gebouwd circa 1.000 m² bedraagt. In theorie zou maximaal een kantoorgebouw van 1.000 m² kunnen worden gerealiseerd waardoor de totale verkeersgeneratie op 79 bewegingen per etmaal uitkomt.

Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling dient de huidige verkeersintensiteit van de N396, welke direct aan het plangebied grenst, te worden bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Staat van Mobiliteit Brabant – Intensiteiten van het Netwerk' van de provincie Noord-Brabant. Dit model bevat gegevens over de gemiddelde verkeersintensiteit op een werkdag in 2019. Uit deze gegevens blijken er 8.223 motorvoertuigbewegingen plaats te vinden.



Afbeelding 18: Uitsnede kaart 'Staat van Mobiliteit Brabant – Intensiteiten van het Netwerk'

Uit de handleiding 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS-calculator 2021, versie juni 2022' geldt dat de gevolgen afkomstig van verkeer van en naar de inrichting, niet meer aan de inrichting kan worden

toegerekend wanneer het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeleid. Hiervan is sprake op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de weg bevindt. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de verhouding tussen de hoeveelheid verkeer dat door de ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds aanwezige verkeer op deze weg.

De 79 motorvoertuigbewegingen per etmaal aan extra vervoersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling maakt op de N396, waar per etmaal 8.223 voertuigbewegingen zijn, minder dan 1% uit van de totale verkeersbeeld. Conform de instructieregels heeft het extra verkeer zich dan verdund tot minder dan 1% van het reeds aanwezige verkeer.

Wel is middels een AERIUS-berekening inzichtelijk gemaakt of de bewegingen binnen het plangebied leiden tot stikstofdepositie. De werknemers dienen immers hun auto binnen het plangebied te parkeren. Wanneer deze dus binnen het plangebied rijden zijn deze niet opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de N396. Uit de berekening blijkt dat de extra bewegingen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie. De berekening is als bijlage 2 toegevoegd.

4.3.2.1.3. Overige storingsfactoren

Vormverandering van het bouwvlak t.b.v. de realisatie van een kantoorgebouw leidt niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreinig, verdroging etc.

4.3.2.1.4. Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

4.3.2.2. Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Valkenswaardseweg 47 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren kantoorgebouw, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Voor de beoogde ontwikkeling is een quik-scan flora-fauna onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er beschermde natuurwaarden in het gebied aanwezig zijn, zie bijlage 3. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen beschermde natuurwaarden in het gebied aanwezig zijn. Vervolgonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

4.3.2.3. Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

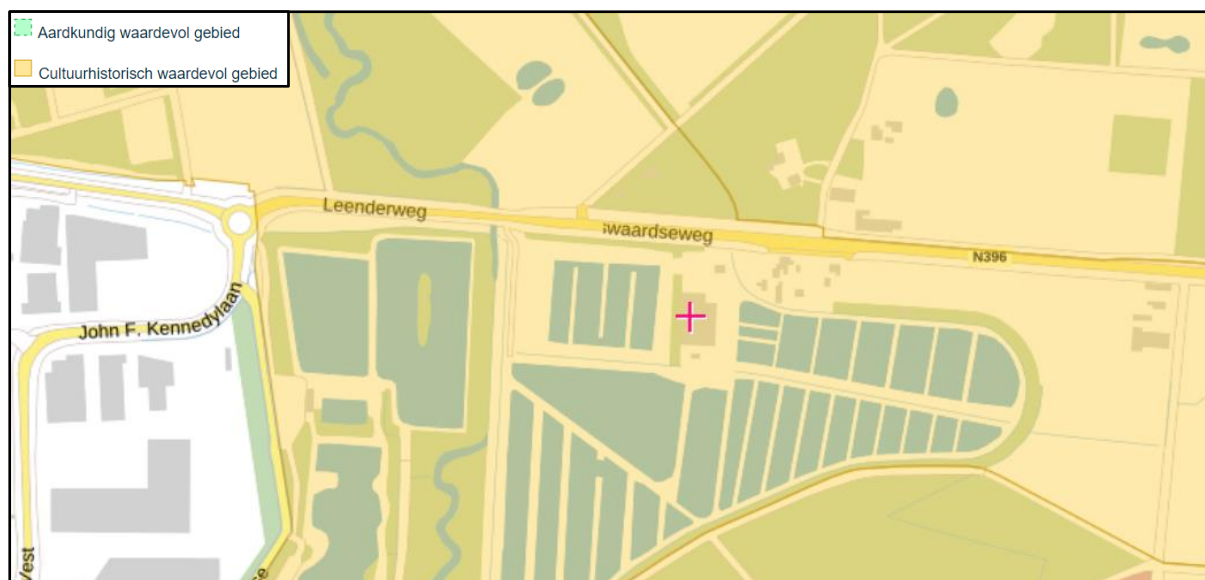
Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de beoogde ontwikkeling moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie afbeelding 19.



Afbeelding 19: Uitsnede kaart Iov 'Aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden'

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 rondom het plangebied betreft een uniek complex van vijvers met kaden, aanvoersloten en sluisjes. Het plangebied heeft derhalve een cultuurhistorische waarden, welke door de ontwikkeling niet worden aangetast. De vijvers, gebouwen etc. worden door de ontwikkeling niet gesloopt of aangetast.

Doordat de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' dient te worden getoetst aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.29 van de Iov. Hierin is bepaald dat ieder bestemmingsplan regels dient te bevatten welke gericht zijn op het behoud, herstel, bescherming of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' zijn in artikel 31.6 regels opgenomen welke gericht zijn op de bescherming, het behoud, het herstel en beheer van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De regels zijn als volgt opgenomen.

a. Vergunningsplichtige werken en/of werkzaamheden:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te (doen) voeren of te laten voeren:

1. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² of met meer dan 0,4 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveau's van steilranden worden gewijzigd.
2. Het omzetten van grond of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,4 meter onder maaiveld.
3. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling.
4. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.
5. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden.
6. Het verwijderen van paden en onverharde wegen.

b. Uitzonderingen:

Het onder a. genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
3. binnen een bouwvlak plaatsvinden.

c. Toelaatbaarheid:

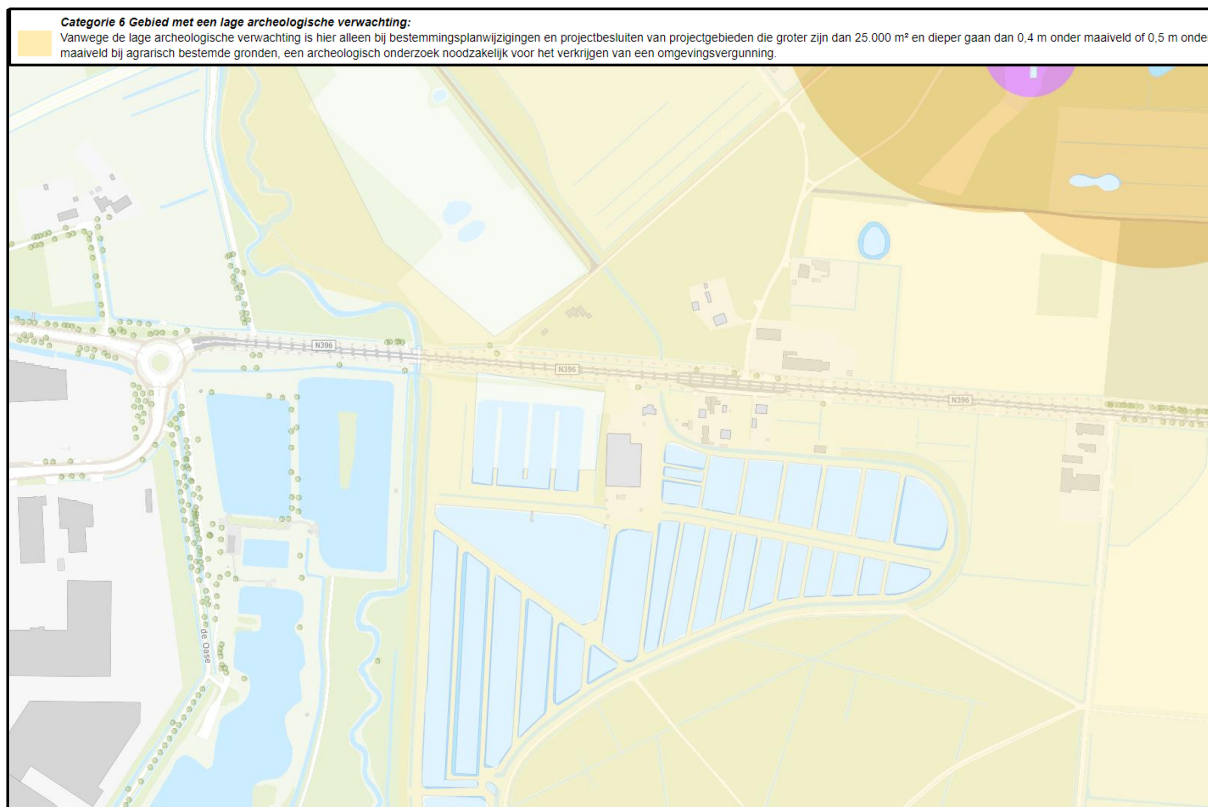
1. De onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend indien verzekerd is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en aardkundige, hydrologische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.
2. Alvorens te beslissen over de verlening van de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op de hydrologische waarden.

Nadat vormverandering van het bouwvlak heeft plaatsgevonden, zal het kantoorgebouw binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de uitzonderingsregel zoals genoemd in lid b, onder 3. De bovenstaande regels worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' is voor het plangebied geen dubbelbestemming opgenomen ten aanzien van archeologie.

Wel beschikt de gemeente Heeze-Leende over een archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Heeze-Leende valt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. Hier is alleen bij plangebieden groter dan 2,5 ha archeologisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien het oppervlak van het nieuwe bouwplan hier onder blijft, is geen verder archeologisch onderzoek nodig.



Afbeelding 20: Uitsnede archeologische beleidskaart

4.5. Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de noodzakelijke landschappelijke inpassing, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 1.

4.6. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Omdat het om een kantoorfunctie betreft, is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Voor de beoogde planontwikkeling heeft, ter plaatse van de beoogde kantoorfunctie, een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te stellen. Tevens is beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Uit het verkennend bodemonderzoek zijn in de grondmengmonsters MM01, MM02 en MM03 geen verhoogde waarden aangetroffen welke de achtergrondwaarden dan wel de interventiewaarden overschrijden. In het grondmengmonster MM06 zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, PAK en zink aangetoond. Doordat deze gehalten zowel de achtergrondwaarden als de interventiewaarden niet

overschrijden, kan de op basis van het Besluit bodemkwaliteit de milieuhygiënische kwaliteit als klasse wonen worden beschouwd.

Met betrekking tot het grondwater is in peilbuis PB01 een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Aangezien deze licht verhoogde concentratie aan barium zowel de streefwaarde als de interventiewaarde niet overschrijden, zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.

Ten aanzien van asbest, zijn in twee mengmonsters (G01 en G02) een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond (>100 mg/kg ds). Doordat er in de mengmonsters een verhoogde concentratie aan asbest is gevonden, heeft nader onderzoek plaatsgevonden om de omvang van de aanwezige verontreiniging te onderzoeken. Hierbij is zijn in inspectiesleuven SL01, SL02 en SL10 een verhoogd gehalte aan asbest gevonden. Deze gehalten overschrijden de detectiegrens en de interventiewaarde (100 mg/kg ds) echter niet. In de overige inspectiesleuven zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.

Gelet op het bodemonderzoek inclusief het nader asbestonderzoek dat heeft plaatsgevonden binnen het plangebied, kan worden geconcludeerd dat ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn. Het gehele onderzoek is te vinden in bijlage 4.

4.7. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. 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. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Rondom het plangebied zijn geen landbouwgronden en/of boomgaarden aanwezig. De gronden rondom het plangebied zijn hoofdzakelijk ingericht met vijvers en bomen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden is derhalve uit te sluiten. In het kader van spuitzones zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al 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 woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. 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 die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Doordat de locatie direct aan de hoofdinfrastructuur N396 is gelegen, is hier reeds sprake van een verhoogde milieubelasting.

De beoogde situatie voorziet in de realisatie van een kantoor behorende bij het agrarisch bedrijf. Deze functie blijft onlosmakelijk verbonden en ondergeschikt aan de feitelijke activiteiten die binnen het plangebied plaatsvinden. Toetsing richting omliggende bedrijven en woningen is derhalve niet noodzakelijk.

Andersom is toetsing wel noodzakelijk aangezien een nieuwe gevoelige functie wordt opgericht. Immers kunnen in het kantoorgebouw mensen langer dan 2 uur aanwezig zijn voor het werk. Derhalve dient getoetst te worden of het nieuwe kantoor op voldoende afstand is gelegen van omliggende bedrijven. Omdat het kantoor onderdeel uitmaakt van het ter plaats gelegen agrarisch bedrijf, dient het eigen bedrijf buiten beschouwing gelaten te worden.

In de directe nabijheid van het plangebied is één bedrijf gelegen. Deze is gelegen aan de Valkenswaardseweg 46. Hierbinnen is een bedrijf in 'Groothandel en reparatiewerkzaamheden ten behoeve van groothandelsactiviteiten' gevestigd. Een dergelijk bedrijf behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, geldt een richtafstand van 10 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 135 meter van de locatie aan de Valkenswaardseweg 46. Derhalve zijn in het kader van 'Bedrijven en Milieuzonering' geen belemmeringen.

4.9. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

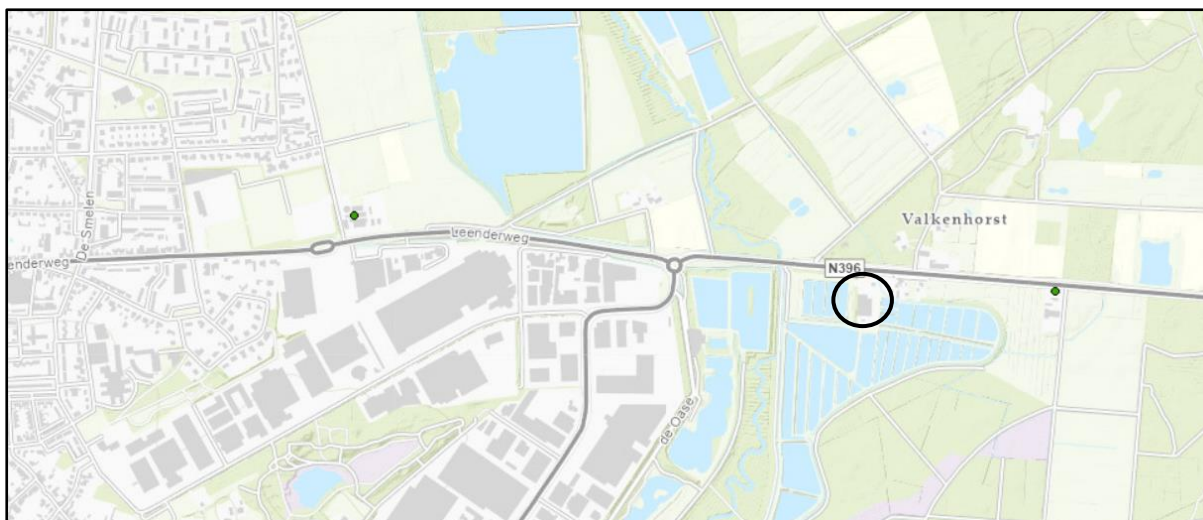
1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Binnen het plangebied zal een nieuw kantoorgebouw worden opgericht. Een dergelijk gebouw wordt als een geurgevoelig object gezien aangezien het een gebouw betreft waarin mensen langdurig aanwezig in zijn. Derhalve dient te worden bepaald of de ontwikkeling leidt tot een onevenredige inbreuk op de bedrijfsmogelijkheden van omliggende bedrijven en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.9.1. Omgekeerde werking

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw geurgevoelig object opgericht. Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren.



Afbeelding 21: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

In de bovenstaande afbeelding is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied, twee veehouderijen aanwezig zijn. Beide bedrijven betreffen melkveehouderijen waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren voor vastgesteld zijn. Derhalve gelden vaste afstanden. Geconcludeerd kan worden dat beide bedrijven op voldoende afstand zijn gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.9.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst, is gebruik gemaakt van de kaart 'achtergrondbelasting' afkomstig van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Op deze kaart is de achtergrond belasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen opgenomen. Hierbij is de cumulatieve geurbelasting berekend.



Afbeelding 22: Kaart achtergrondbelasting

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat ter plaatse van het plangebied een 'zeer goed' (0-3 OUE/m³) heerst. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is ten aanzien van geur geen belemmering te verwachten.

4.10. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.10.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor het beoogde kantoorfunctie behorende bij een agrarisch bedrijf, dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling worden de kerncijfers aangehouden uit de CROW-publicatie 381. Gelet op de omgeving van het plangebied is het gebied aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied in het buitengebied. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van het plangebied wordt het minimum van de brandtbreedte aangehouden. De reden hiervoor is omdat er binnen het bedrijf 'hybride' wordt gewerkt waarbij mensen deels op kantoor en deels thuis werken. Op basis hiervan geldt een verkeersgeneratie van 7,9 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Doordat de maximale oppervlakte, uitgaande van de beschikbare perceel grote, 1.000 m² bedraagt, zal de weekdaggemiddelde 79 verkeersbewegingen van en naar de inrichting bedragen. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. Bovendien vinden er in de bestaande situatie ook al

verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaats. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Naar verwachting zal de kantoorfunctie in 2023 operationeel zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		79
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

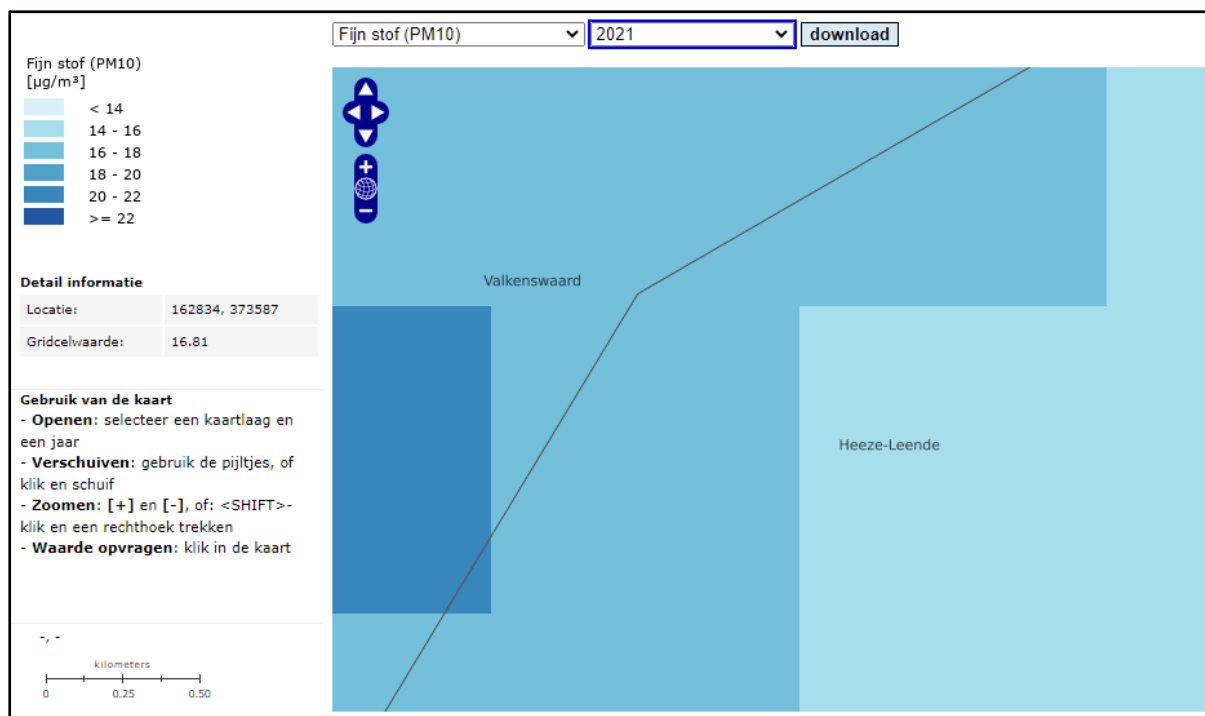
Afbeelding 23: Uitsnede NIBM-rekentool

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

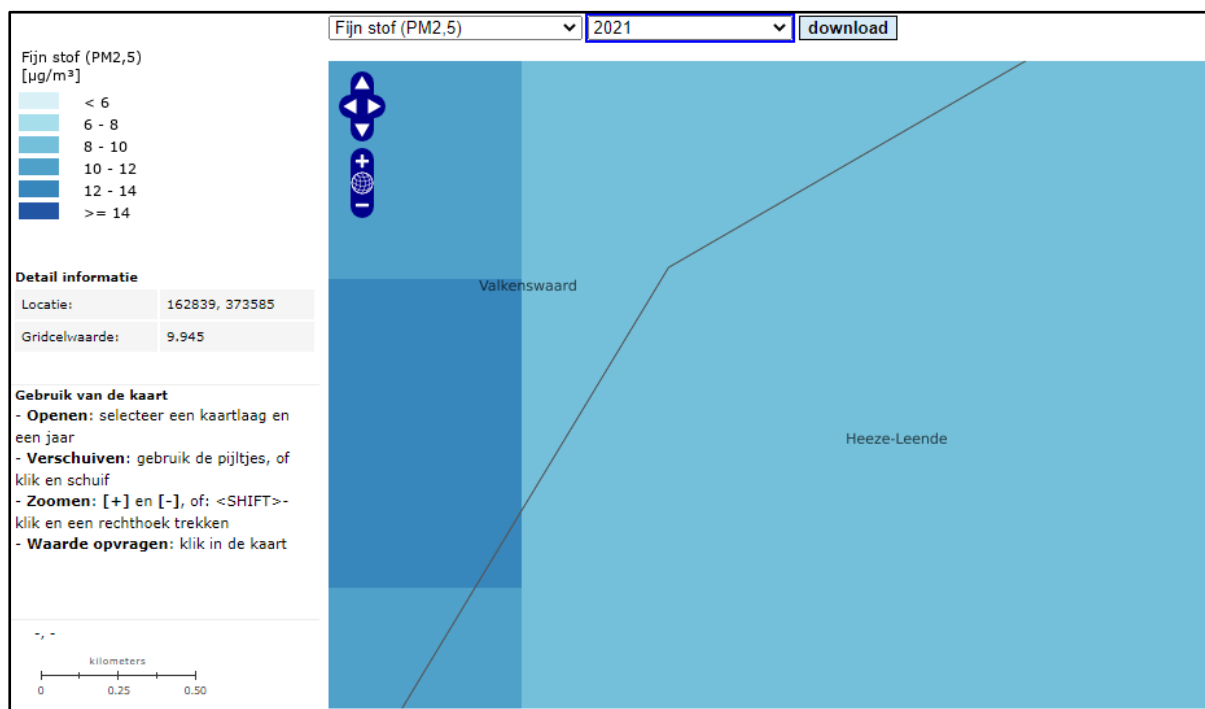
4.10.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

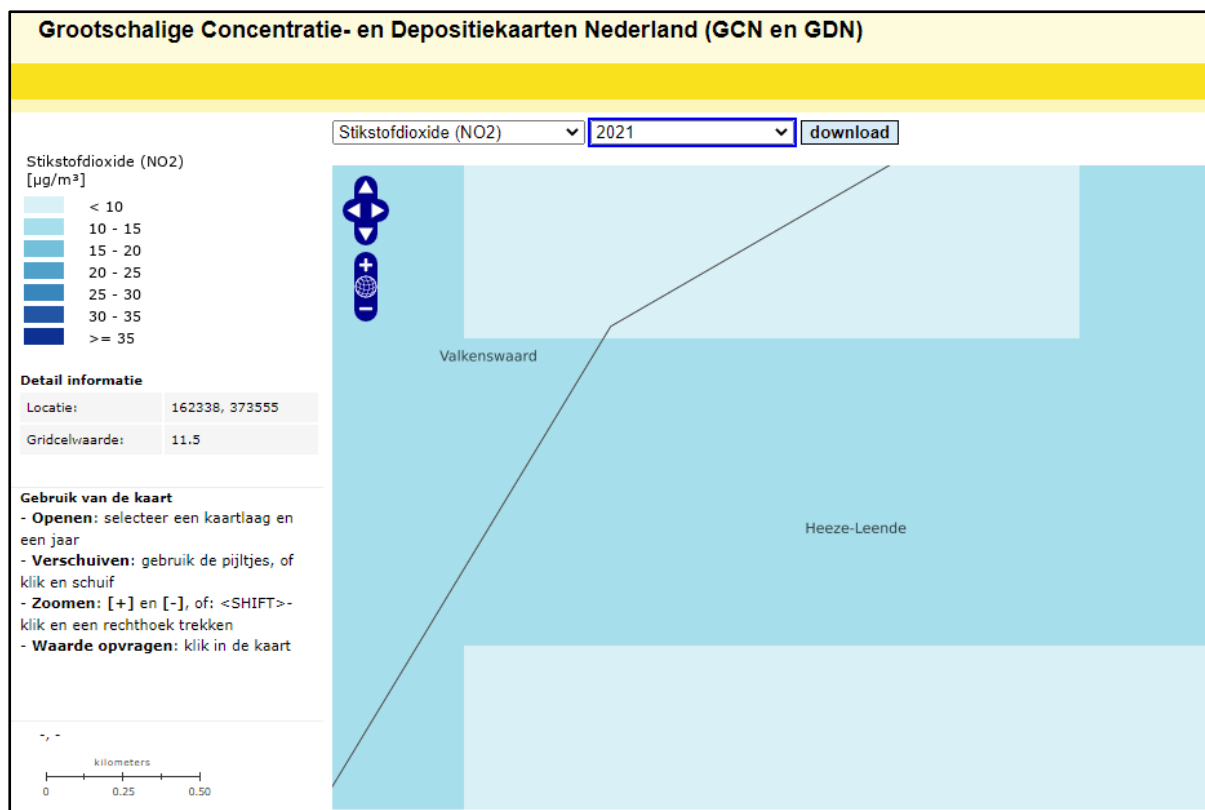
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 16,81 µg/m³, voor PM_{2,5} 9,945 µg/m³ en voor NO₂ X µg/m³, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 24: Uitsnede GCN-kaart PM_{10}



Afbeelding 25: Uitsnede GCN-kaart $PM_{2,5}$



Afbeelding 26: Uitsnede GCN-kaart NO₂

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

Een kantoorfunctie behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt niet beschouwd als een gevoelige functie op basis van de VNG-brochure. Tevens wordt een dergelijke functie in het kader van de Wet geluidhinder niet beschouwd als geluidsgevoelig. Omliggende bedrijven worden daarom niet direct beperkt door de kantoorfunctie. Daarnaast is getoetst of de kantoorfunctie, ten opzichte van omliggende bedrijven, op voldoende afstand is gelegen. Deze toetsing heeft plaatsgevonden in het kader van de Bedrijven en Milieuzonering (paragraaf 4.8). Uit toetsing blijkt dat de kantoorfunctie op voldoende afstand is gelegen van omliggende bedrijven waardoor, in het kader van geluid, geen belemmeringen te verwachten zijn.

4.12. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De planlocatie ligt aan de Valkenswaardseweg (N396). Dit betreft een provinciale weg welke Valkenswaard verbindt met Leende. Deze weg met bijbehorende ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om de vervoersbewegingen van en naar de locatie af te wikkelen. Echter is ooit sprake geweest om deze weg te verbreden, gelet op de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – weg 25-50m' en 'Vrijwaringszone – weg 25-50m'. Echter is van deze ontwikkeling geen sprake meer van. In

overleg met zowel provincie als gemeente is besloten om deze aanduiding niet meer op te nemen in dit plan, aangezien het verbreden van de weg niet meer aan de orde is.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt tevens aangesloten bij CROW notitie 'Toekomstbestendig parkeren' (editie 2018). Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen.

Voor een kantoorfunctie (zonder baliefunctie) dat is geleden in het buitengebied, geldt een parkeernorm van minimaal 2,3 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Binnen de beoogde bedrijfsbestemming is ruimte voor kantoorgebouw van maximaal 1.000 m². Dit betekent dat ten behoeve van deze functie voorzien moet worden in minimaal 23 parkeerplaatsen. Het perceel biedt voldoende ruimte hiervoor. In het beeldkwaliteitsplan zijn de parkeerplaatsen ingetekend.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.13. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.13.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

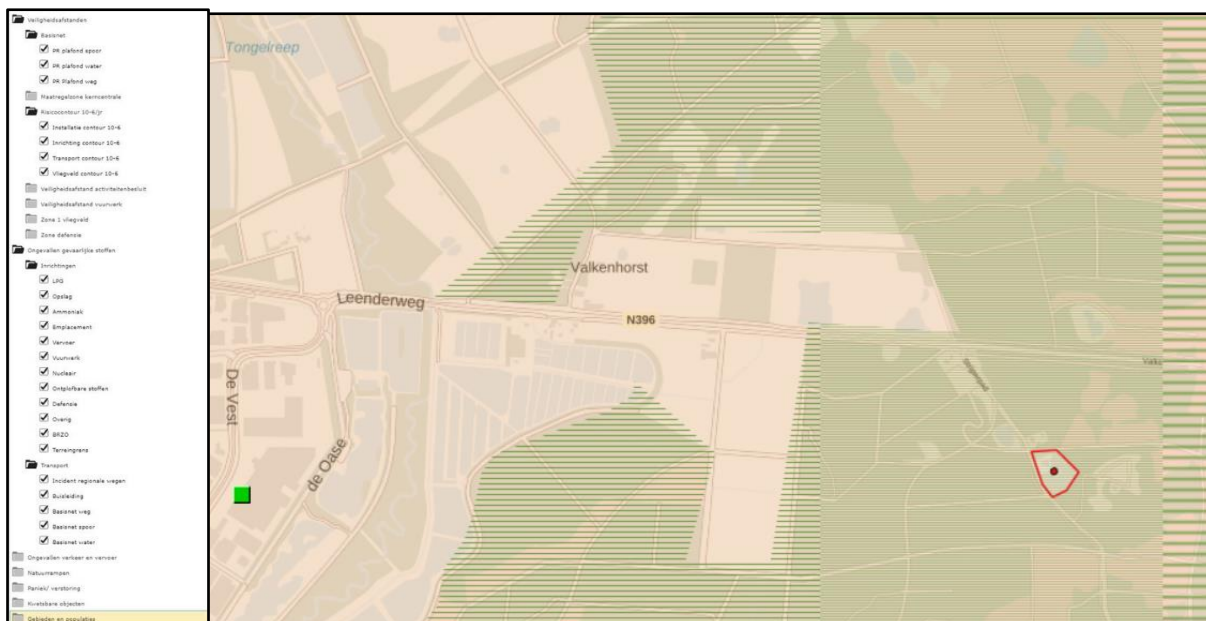
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.13.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland, zie afbeelding 26.



Afbeelding 27: Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (kantoorfunctie) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de [Rijks]weg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze – Leende 2017' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen.

4.14. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 25). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.15. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën),

chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'
- Bouwvlak 'Bouwvlak'
- Functieaanduiding 'Viskwekerij'
- Functieaanduiding 'Kantoor'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – attentiegebied waterhuishouding'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Natuur netwerk Nederland'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – cultuurhistorisch vlak'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groenblauwe mantel'
- Gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – Beperkingen veehouderij'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze – Leende 2017' Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP. Voor wat betreft de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – weg 25-50m' en 'Vrijwaringszone – weg 25-50m' geldt dat deze niet meer opgenomen worden. In overleg met zowel provincie als gemeente is besloten om deze aanduiding niet meer op te nemen in dit plan, aangezien het verbreden van de weg niet meer aan de orde is.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze – Leende 2017'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de algemene gebruiksregels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing te verzekeren is een voorwaardelijke sloopverplichting in de algemene gebruiksregels opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Valkenswaardseweg 47 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben zowel de provincie Noord-Brabant als Waterschap de Dommel een reactie gegeven op het bestemmingsplan. De reacties worden hieronder nader toegelicht.

6.2.1.1. Vooroverleg provincie Noord-Brabant

Op 9 november 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan 'Valkenswaardseweg 47'. De beoogde ontwikkeling betreft vormverandering van het bouwvlak voor het realiseren van een kantoorgebouw. Uit het vooroverleg blijkt dat de regels voor het realiseren van een kantoorgebouw, niet uitsluit dat in de toekomst een solitaire kantoorlocatie in het buitengebied kan ontstaan, wanneer de agrarische activiteiten worden beëindigd. Een solitair kantoor in het buitengebied is niet wenselijk. Derhalve zijn de regels dusdanig aangepast dat wordt gesproken over een kantoorfunctie welke als nevenactiviteit mag plaatsvinden bij een agrarisch bedrijf. De volledige reactie van de provincie is als bijlage 6 opgenomen.

6.2.1.2. Vooroverleg waterschap de Dommel

Op 25 oktober 2022 is per mail een vooroverlegreactie verstuurd waarin een 6-tal punten zijn benoemd. Uit deze reactie blijkt onder andere dat in de waterparagraaf (paragraaf 4.2) nog gebruik is gemaakt van oud waterbeleid. De waterparagraaf is naar aanleiding van deze reactie aangepast waarin het nieuwe beleid is opgenomen.

Verder zou op de verbeelding nog niet het gehele plangebied aangeduid zijn als attentiegebied waterhuishouding, zoals wel is opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Dit was echter wel het geval, maar onder de benaming 'attentiegebied natuurnetwerk Nederland'. De benaming hiervan is gewijzigd naar 'attentiegebied waterhuishouding'.

Daarnaast wordt verzocht om te kijken naar de regels onder artikel 3.6.1 onder h en artikel 3.6.6. onder k. Hierin is namelijk het volgende in opgenomen; *'Er dient door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen'*. Gevraagd wordt om dit aan te passen.

De genoemde regel is rechtstreeks afkomstig uit artikel 4.6.1 onder h en artikel 4.6.10 onder k van het moederplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' met IMRO-idn: NL.IMRO.1658.bpbuitengeb2017-vs02 en is destijds opgesteld door de gemeente Heeze-Leende. Deze regel is rechtstreeks overgenomen en derhalve ook niet aangepast.

Tot slot hebben er enkele tekstuele aanpassingen plaatsgevonden in de waterparagraaf. Zo is er onder andere duidelijker vermeld wat de huidige en toekomstige oppervlaktes aan verhardingen zijn en is de

gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied opgenomen. De gehele reactie is opgenomen als bijlage 7.

6.2.2. Omgevingsdialoog

In de periode tussen 15-08-2022 en 12-09-2022 zijn in totaal 7 adressen bezocht om de plannen één op één toe te lichten. Uit de gesprekken zijn geen bezwaren naar boven gekomen. Iedere bewoner is tevens uitgenodigd voor een rondleiding op het bedrijf. De omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 5.

6.2.3. Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

6.2.3.1. Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 mei 2023 tot en met 3 juli 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen tegen het plan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het waterschap De Dommel. Uit de zienswijze komt naar voren dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gebruik is gemaakt van een verouderde versie van het hemelwaterbeleid en dat in de regels en verbeelding een onjuiste benaming is gebruikt voor de aanduiding "attentiegebied waterhuishouding", zoals deze in de Iov is opgenomen.

De ingediende zienswijze heeft er toe geleid dat paragraaf 4.2.1.3. van de toelichting is aangepast. Hierin is de meest recente versie van het vastgestelde hemelwaterbeleid in toegevoegd. Daarnaast is artikel 9.1 van het bestemmingsplan en de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. In zowel artikel 9.1 als de verbeelding is de juiste benaming opgenomen, namelijk "attentiegebied waterhuishouding".

Het bovenstaande is verwerkt in een nota van zienswijzen, welke te vinden is in bijlage 9 van deze toelichting.

6.2.4. Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

- 7.1. Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan**
- 7.2. Bijlage 2: AERIUS-berekening**
- 7.3. Bijlage 3: Quikscan Flora-Fauna**
- 7.4. Bijlage 4: Bodemonderzoek**
- 7.5. Bijlage 5: Omgevingsdialoog**
- 7.6. Bijlage 6: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant**
- 7.7. Bijlage 7: Vooroverlegreactie waterschap De Dommel**
- 7.8. Bijlage 8: Schetsplan**
- 7.9. Bijlage 9: Nota van zienswijzen**



www.ontwerp-planologie.nl