

WIJZIGINGSPLAN
STRIJPERDIJK 15 LEENDE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Februari 2022

PLANGEGEVENS

Naam plan:	Wijzigingsplan 'Strijperdijk 15 Leende'
IMRO idn:	NL.IMRO.1658.wpstrijper15-vs01
Versie voorontwerp	Maart 2021
Versie ontwerp	Oktober 2021
Versie vastgesteld	Februari 2022
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel van het wijzigingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie plangebied	7
2.1.1	Begrenzing van het plangebied	7
2.1.2	Inrichting van het plangebied	7
2.2	Beoogde situatie in het plangebied	10
2.2.1	Planbeschrijving	10
2.2.2	Planologische situatie	11
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.2.4	Verkeer en parkeren	14
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie Heeze-Leende 2013-3030 'De eigen maat houden'	20
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende 2017	21
4.	MILIEUASPECTEN	23
4.1	Besluit m.e.r.	23
4.2	Bodemkwaliteit	23
4.3	Wegverkeerslawaaai	24
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.4.1	Inleiding	24
4.4.2	Blootstelling aan verontreiniging	24
4.5	Externe veiligheid	26
4.5.1	Inleiding	26
4.5.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	26
4.5.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	27
4.5.4	Beoordeling van het plangebied	28
4.6	Wet geurhinder en veehouderij	29
4.6.1	Inleiding	29
4.6.2	Beoordeling van het plangebied	30
4.6.3	Woon- en leefklimaat	31

4.6.4	Belemmeringen agrarische bedrijven	32
4.7	Gezondheid	33
4.7.1	Beleidskader	33
4.8	Bedrijven en milieuzonering	33
4.8.1	Inleiding	33
4.9	Flora en Fauna	34
4.9.1	Inleiding	34
4.9.2	Gebiedsbescherming	34
4.9.3	Soortenbescherming	36
4.10	Cultuurhistorie	36
4.11	Archeologie	37
4.11.1	Inleiding	37
4.11.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	37
4.12	Water	38
4.12.1	Inleiding	38
4.12.2	Beleidskader waterschap De Dommel	39
4.12.3	Gemeentelijke beleid	41
4.12.4	Hemelwater	41
4.12.5	Afvalwater	41
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	42
5.3	Algemene toelichting op de regels	42
5.4	Toelichting op de bestemmingen	43
5.4.1	Agrarisch	43
5.4.2	Wonen	43
6.	UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.	OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZE EN PROCEDURE	45
7.1	Zienswijzen	45
7.2	Procedure	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de vigerende bestemming van het perceel aan Strijperdijk 15 te Leende, hierna ook 'plangebied' genoemd. Het plangebied kent een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van de paardenhouderij. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen in een woonbestemming.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de locatie aan Strijperdijk 15 te Leende. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Leende en het buurtschap Leenderstrijp. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van Leenderstrijp.



Figuur 1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Leenderstrijp

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' met gedeeltelijk de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Tevens kent het plangebied de aanduiding 'wetgevingzone – beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het herbestemmen naar 'Wonen' is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel noodzakelijk.

1.4 Doel van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan maakt het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming Strijperdijk 15 naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. De omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming wordt in het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.2.

1.5 Leeswijzer

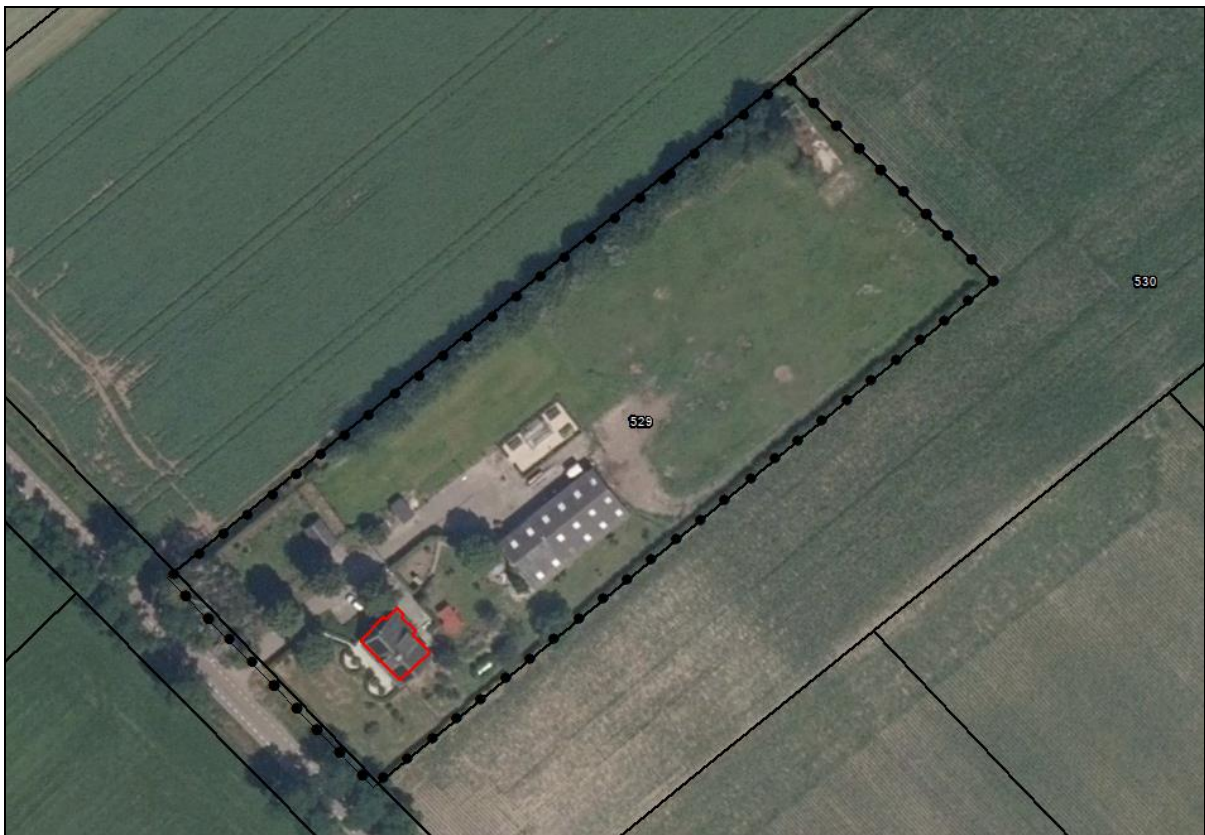
Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze plantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit wijzigingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg en de procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan Strijperdijk 15 en is gelegen ten zuidoosten van de kern Leenderstrijp. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & Plateaux. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Leende, sectie H, nummer 529. Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is gearceerd met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Kadastraal overzicht van het plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Op het plangebied is sprake van een vrijstaande bedrijfswoning met op het achtererf een paardenstal c.q. loods. Deze loods had voorheen een oppervlakte van circa 310 m² maar is door de initiatiefnemer reeds verkleind tot 120 m². Verder staan ten noordwesten van de woning nog een carport en een pomphuisje.

De grond rondom de woning is in gebruik als siertuin en tevens is er een dierenweide ingericht met een schuilgelegenheid. Het achtererf is ingericht ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij.

Thans is nog een vergunning Wet Milieubeheer aanwezig voor het houden van 48 volwassen paarden. Navolgend wordt de actuele vergunning weergegeven.

5595 XM, Strijperdijk 15, LEEUDE, HEEZE-LEEDE

Beschikingsdatum: 15-04-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	48	240	0	70	0	0
Totale								48	240	0	70	0	0

Figuur 2: Actueel vergunde situatie locatie Strijperdijk 15 te Leende

De locatie is hoogwaardig landschappelijk ingepast met streekeigen inheemse beplanting. Deze beplanting bestaat uit geschoren hagen, vrijgroeïende gemengde hagen en houtsingels die het gehele perceel omzoomen. Verspreid over het erf staan enkele solitaire bomen en fruitbomen. Nagenoeg de gehele beplanting is inheems en streekeigen.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. De locatie vormt een leef- foerageergebied voor diverse diersoorten, waaronder steenuil, kerkuil, marterachtigen en vleermuizen.

Navolgende figuren geven een beeld van het plangebied.



Figuur 3: Zicht op de bedrijfswoning en het perceel



Figuur 4: Achtererf, de loods is reeds verkleind



Figuur 5: Groenstructuur rond het erf



Figuur 6: Loods op het achtererf, de loods is reeds verkleind tot 120 m²

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te saneren en om te zetten in een woonbestemming. De milieuvergunning voor het houden van 48 paarden kan daarbij ingetrokken worden. Dit betekent een stikstofwinst in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied. Beoogd wordt de loods achter het woonhuis gedeeltelijk te behouden. Deze loods is van een goede kwaliteit en kan gebruikt blijven worden voor het hobbymatig houden van paarden en de stalling van enkele landbouwwerktuigen. Het houden van vier paarden kan als hobbymatig worden aangemerkt.

De loods heeft een beperkte goot- en nokhoogte en is landschappelijk goed ingepast. Vanwege de beperkte bouwhoogte en de ruime landschappelijke inpassing op het plangebied is de loods passend in het landschap. De loods is teruggebracht tot 120 m² doordat enkele spanten zijn verwijderd. Op navolgende figuur is dit zichtbaar.

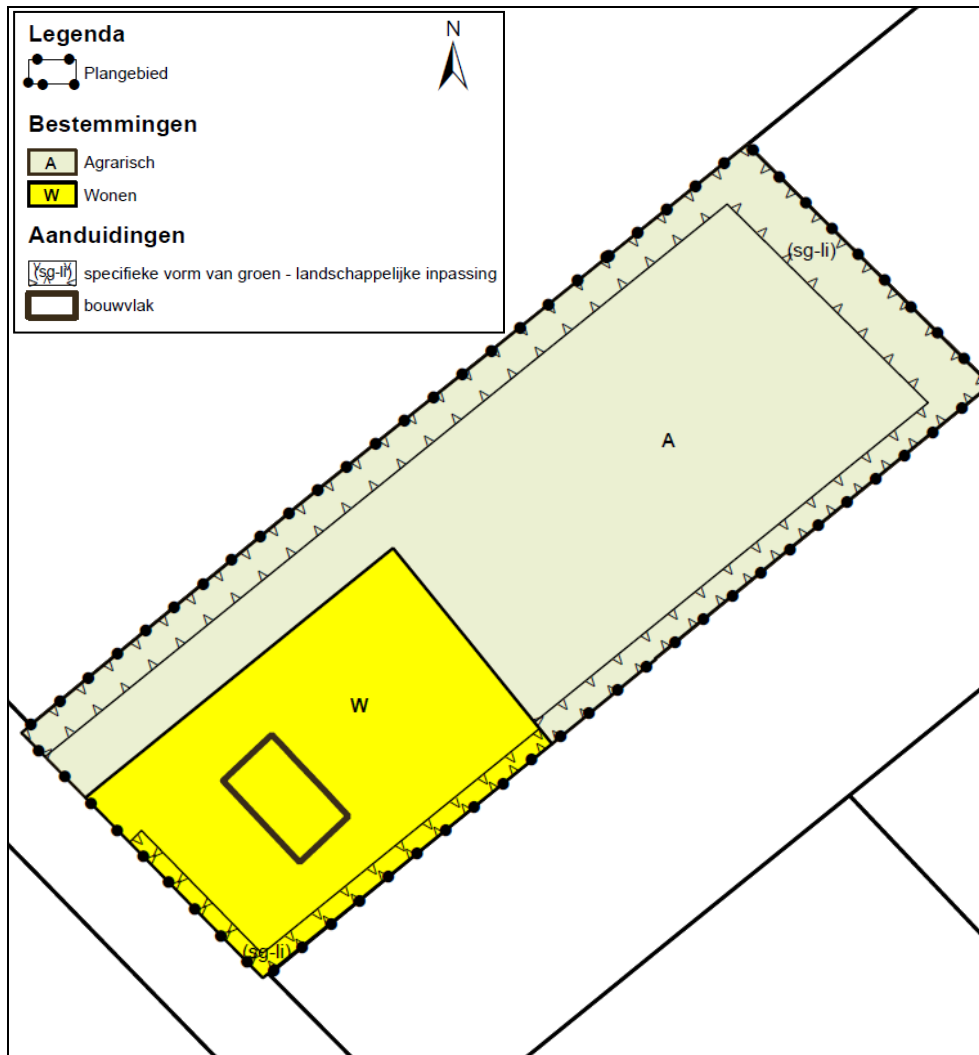


Figuur 7: Luchtfoto met de loods

2.2.2 Planologische situatie

Het agrarisch bouwvlak zal deels worden herbestemd in een woonbestemming. Dit bestemmingsvlak omvat de woning, bijgebouwen en erfverharding. De overige gronden worden overeenkomstig de omliggende gronden bestemd als 'Agrarisch'. Ten behoeve van het duurzaam instandhouden van de landschappelijke inpassing wordt ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen. Het surplus aan bijgebouwen boven 120 m² dient te worden verwijderd. Hiertoe is een voorwaardelijke sloopplicht opgenomen in de regels.

Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied vormt een leef- foerageergebied voor diverse diersoorten, waaronder steenuil, kerkuil, patrijs, marterachtigen en vleermuizen. De bestaande groenstructuren (omzomende erfbeplanting en fruitbomen op het achtererf) zijn van groot belang voor deze soorten.

Het plangebied is reeds zeer zorgvuldig landschappelijk ingepast. Deze groenstructuren blijven behouden. Hiertoe is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen. De landschappelijke inpassing wordt versterkt met 10 fruitbomen en een bloemrijke rand langs bestaande landschapselementen. Navolgende figuren geven een overzicht van deze beplanting. Het beplantingsplan maakt als bijlage deel uit van dit wijzigingsplan.



Figuur 9: Huidige landschappelijke inpassing

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Gemeentelijk beleidskader

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

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

2.2.4.2 Parkeren

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de zone 'overig gebied'. Het beoogde functie op de locatie is in te delen in de categorie 'wonen'. Voor deze functie in het overig gebied geldt een parkeernorm van 3,0 auto's per woning. Voor onderhavige omschakeling naar een woonfunctie dient dan ook met 3 parkeerplaatsen rekening gehouden te worden. Deze parkeerplaatsen zijn thans reeds gerealiseerd.

2.2.4.3 Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Strijperdijk. Voor de beoogde functie is de bestaande ontsluiting toereikend. De Strijperdijk wordt primair gebruikt voor bestemmingsverkeer. Onderhavige ontwikkeling leidt dan ook niet tot problemen wat betreft de verkeerskundige situatie. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het plan afnemen vanwege de sanering van de paardenhouderij.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Middels de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. De bestaande opstal wordt deels gesloopt en herbestemd voor gebruik als bijgebouw bij de woning. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

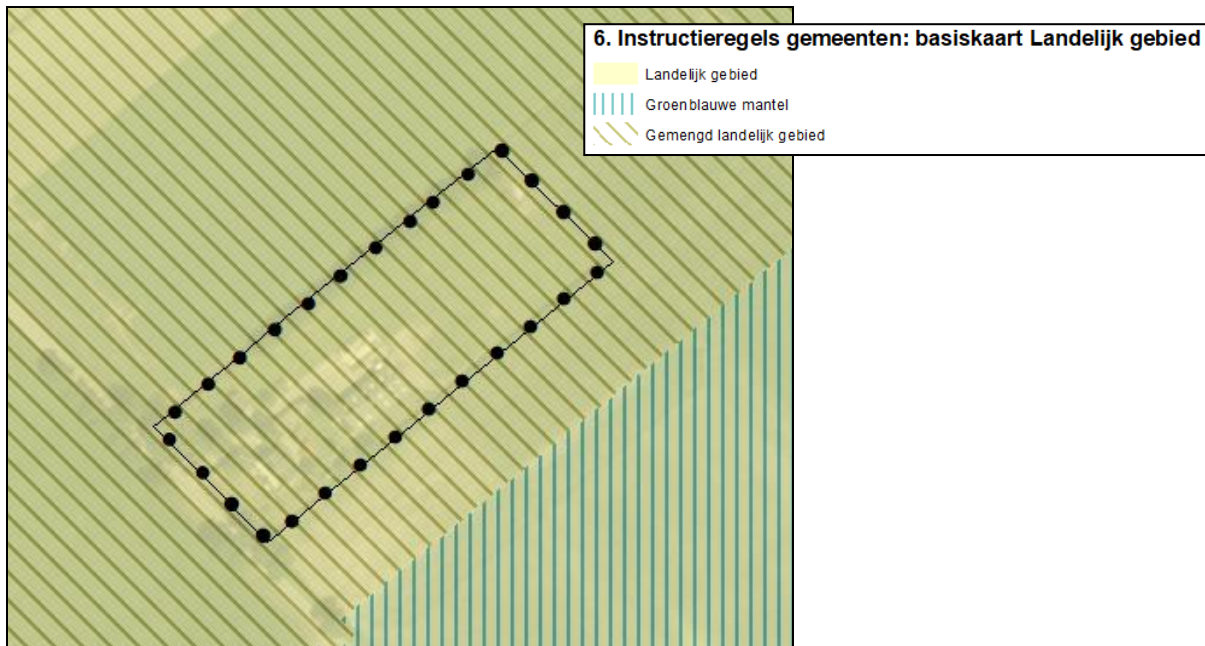
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening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

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

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

3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 10: Aanduidingen Interim omgevingsverordening (kaart 6)

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Op een afstand van 50 meter ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'.

Artikel 3.1 Algemeen

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

- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie

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

buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied Strijperdijk 15 te Leende wordt een bestaande paardenhouderij gesaneerd en omgezet naar een woonbestemming. Het agrarische bouwvlak komt te vervallen en de begrenzing van de woonbestemming bevat enkel de woning, bijgebouwen en de omliggende tuin. De overige gronden behouden een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden binnen het plangebied nemen sterk af.

Met de beoogde herbestemming is sprake van herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en agrarisch onbebouwde grond. Door het herbestemmen van een bestemming kan waardevermeerdering of waardevermindering ontstaan van de grond. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. Navolgende tabel geeft een beeld van de te realiseren kwaliteit verbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	Oppervlakte in m ²	Waarde / m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	4550	€ 20,00	€ 91.000,00
Bedrijfswoning	1000	€ 150,00	€ 150.000,00
Agrarisch onbebouwd	4674	€ 5,00	€ 23.370,00
Totaal	10224		€ 264.370,00
Wonen < 1.000 m ²	1000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen 1.000 m ² - 2000 m ²	1000	€ 60,00	€ 60.000,00
Wonen 2000 m ² >	760	€ 10,00	€ 7.600,00
Agrarisch	5132	€ 5,00	€ 25.660,00
Landschappelijke inpassing	2332	€ 1,00	€ 2.332,00
Totaal	10224		€ 345.592,00
Bestemmingswinst			€ 81.222,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 16.244,40
Bestemmingswinst		€ 81.222,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Berekening tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Deze wijziging leidt tot een waardevermeerdering van het plangebied. Binnen het plangebied wordt een tegenprestatie geleverd doormiddel van sloop van bebouwing à 190 m² (€ 4.725,00) en de realisatie en onderhoud (10 jaar) van bestaand groen. Navolgende tabel geeft een overzicht van deze tegenprestatie.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Struweelhaag				€ 1,61	m²	€ 0,00	€ 0,74	m²/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00
Knip- en scheerhaag				€ 1,61	4st/m²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00
Landschapsboom in bomenrij				€ 61,64	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00		€ 0,00
Knotboom			10	€ 11,06	st	€ 110,60	€ 2,73	st/jr	€ 27,30	€ 273,00	€ 6,00		€ 383,60
Hoogstamfruitboom				€ 61,64	st	€ 0,00	€ 5,42	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00		€ 0,00
Houtsingel				€ 1,61	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00
Bosje				€ 1,61	st	€ 0,00	€ 4,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00
Bloemrijke rand		385		€ 16,52	are	€ 63,60	€ 8,56	are	€ 32,96	€ 329,56	€ 6,00	€ 2.310,00	€ 2.703,16
Poel < 300 m²				€ 5,49	m²	€ 0,00	€ 43,81	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel > 300 m²				€ 5,49	m²	€ 0,00	€ 62,22	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad													
Bestaand													
Struweelhaag	167	584,5		€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 0,74	m²/jr	€ 432,53	€ 4.325,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.325,30
Knip- en scheerhaag	135	202,5		€ 0,00	4st/m²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 159,30	€ 1.593,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.593,00
Landschapsboom in bomenrij				€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Knotboom				€ 0,00	st	€ 0,00	€ 2,73	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Hoogstamfruitboom				€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,42	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Houtsingel	120	720		€ 0,00	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 84,82	€ 848,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 848,16
Bosje				€ 0,00	st	€ 0,00	€ 4,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bloemrijke rand				€ 0,00	are	€ 0,00	€ 8,56	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel < 300 m²				€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 43,81	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel > 300 m²				€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 62,22	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad	100				meter		€ 0,83	meter	€ 83,00	€ 830,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 830,00
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 12.183,22

Tabel 2: Tegenprestatie door aanleg en onderhoud van groen

De tegenprestatie, à € 16.933,22,- geleverd door sloop van bebouwing € 4.750,- en aanleg en onderhoud van groen € 12.183,22 overstijgt de benodigde kwaliteitsverbetering.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Verordening is bepaald dat in Landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 2.72 Beperkingen veehouderij

Binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied en Beperkingen veehouderij is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) is ook niet mogelijk. De beoogde herbestemming voorziet in het saneren van een paardenhouderij en betreft dan ook een passende ontwikkeling.

Artikel 2.74 Stalderen

Artikel 2.74 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant biedt binnen het 'Stalderingsgebied' onder voorwaarden mogelijkheden voor veehouderijen voor vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een hokdierhouderij. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels.

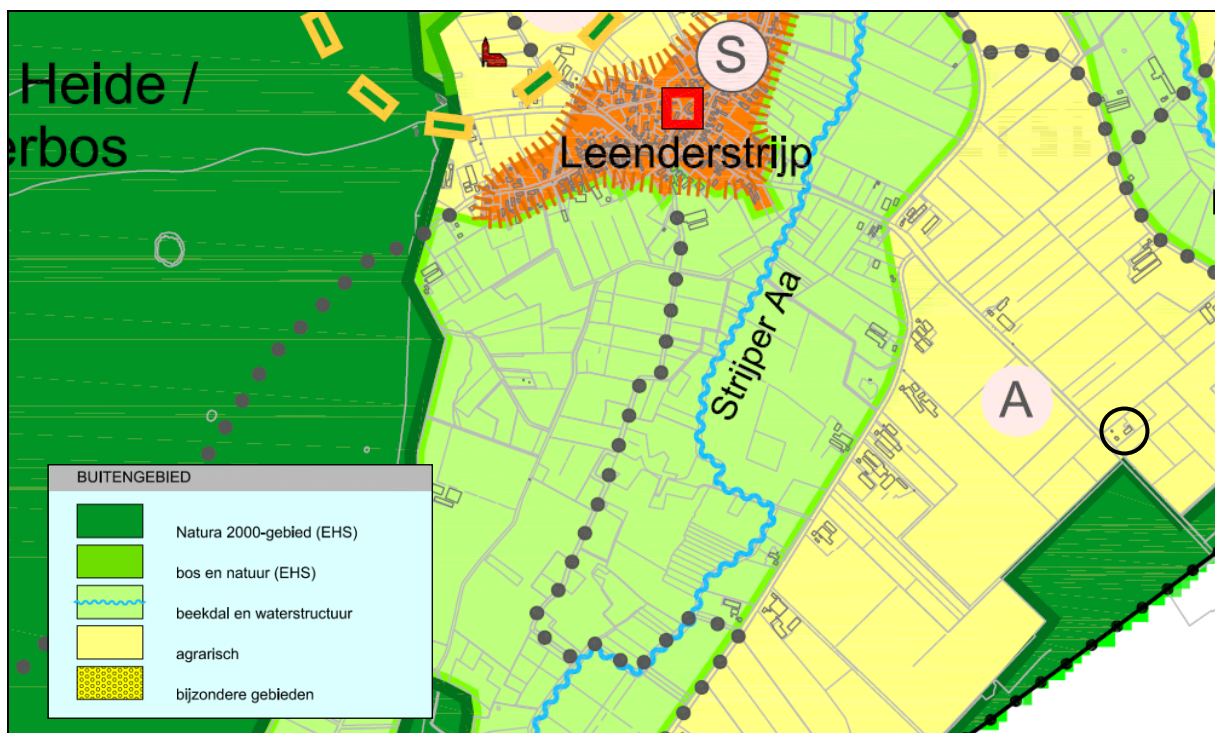
3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

Op het plangebied wordt een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij gesaneerd. Het plangebied is gesitueerd op korte afstand van kwetsbare natuur (Natura 2000 gebied). De herontwikkeling draagt bij aan een afname van stikstofdepositie. De beoogde herontwikkeling is daarmee passend binnen de kaders van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030. Het plangebied is aangegeven met een zwarte cirkel.



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

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Leenderstrijp. Het plangebied ligt in agrarisch gebied in de directe nabijheid van een Natura 2000- gebied. De sanering van de landbouwactiviteiten (paardenhouderij) in de nabijheid van een gevoelig Natura 2000-gebied is passend binnen het beleid van de gemeente zoals verwoord in de Structuurvisie.

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

VASTGESTELD

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende 2017

3.3.2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van de gemeente Heeze-Leende is op 5 maart 2018 vastgesteld. De beoogde ontwikkeling van Strijperdijk 15 zijnde een omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden gewijzigd. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de beoogde omzettingen mogelijk te maken.

3.3.2.2 Artikel 4.6.2 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch' bedrijf gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen'. De wijzigingsbevoegdheid kent de volgende voorwaarden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden:

- a) *Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*

Het agrarische bedrijf (houden van paarden) is thans al beëindigd. In de toekomst wordt enkel het hobbymatig houden van paarden beoogd. Middels herbestemming naar een woonbestemming is bedrijfsmatig agrarisch gebruik niet langer toegestaan.

- b) *De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*

Middels deze herbestemming worden geen omliggende (agrarische) belemmerd. In paragraaf 5 is aangetoond dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c) *De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

De nieuwe woning is aanvaardbaar uit vanuit milieuhygiënisch oogpunt. In paragraaf 5 is aangetoond dat ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d) *De overige gronden van deze bestemming wordt bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.*

De overige gronden krijgen een agrarische bestemming overeenkomstig de aangrenzende gronden.

- e) *De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. De in het gebied aanwezige waarden worden alleen maar versterkt.*

Door de sanering van de paardenhouderij zal de ammoniakemissie en depositie in de nabijheid van het Natura 2000 gebied sterk worden verminderd. De aanwezige erfbeplanting zal worden gehandhaafd en duurzaam in stand gehouden.

- f) *De overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot 120 m² met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen wordt teruggebracht tot 120 m². Hiertoe is een deel van de loods gesloopt en worden een carport en pomphuisje verwijderd.

- g) *Indien het bestemmingsvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' of 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².*

De locatie is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie.

- h) *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding er van.*

Het totale perceel van ruim 1 hectare is omzoomd met een forse landschappelijke beplanting met een lengte van 450 meter. Binnen deze landschapskamer zijn tevens (fruit)bomen, boomgroepen en hagen aanwezig.

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

De locatie is niet gelegen in de groenblauwe mantel.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Besluit m.e.r.

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

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

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

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

4.2 Bodemkwaliteit

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. De bedrijfswoning aan Strijperdijk 15 wordt bestemd als reguliere woning. Feitelijk wijzigt de functie dan ook niet. Aanwezige bebouwing wordt herbenut en er vindt geen nieuwbouw plaats. Er worden geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Niet aannemelijk is dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor deze wijziging is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

4.3 Wegverkeerslawaaï

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande woning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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

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

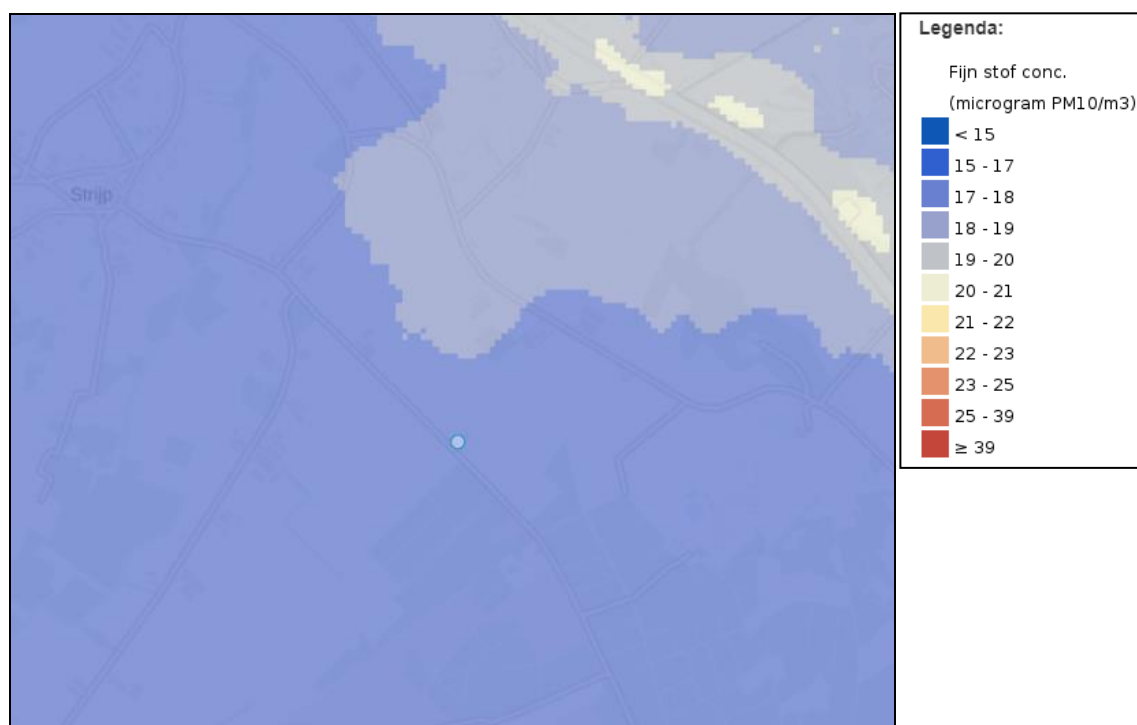
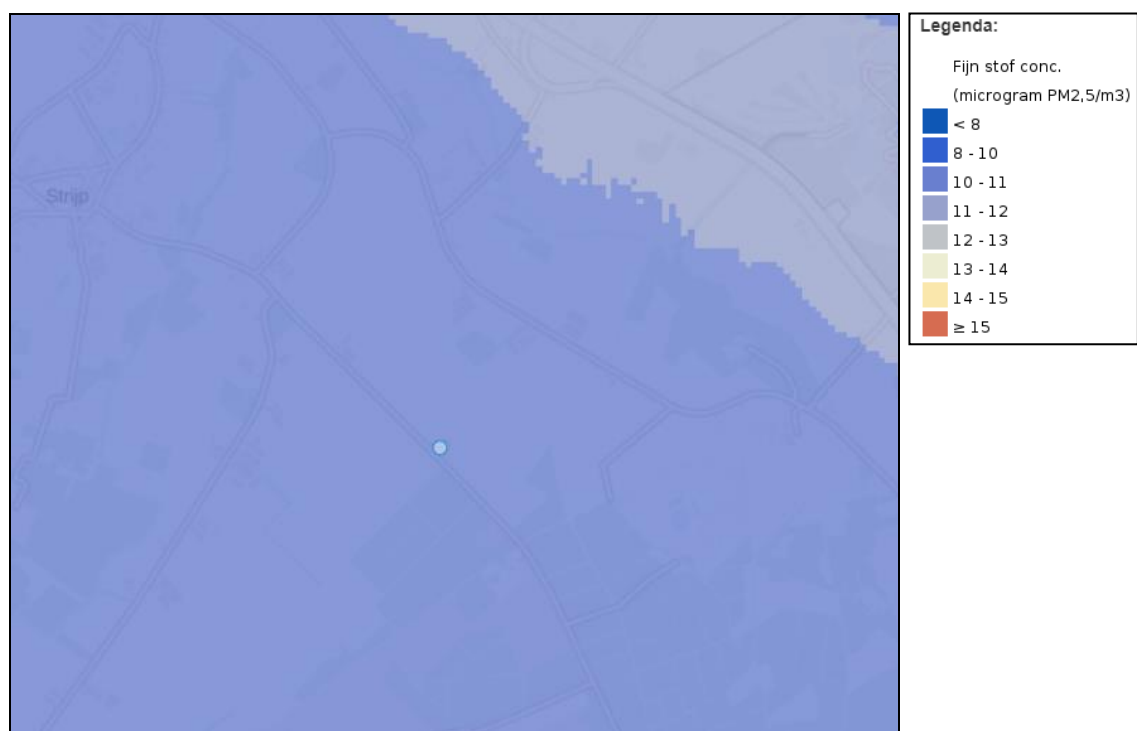
Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in nieuwbouw, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

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

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

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

Figuur 15: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)Figuur 16: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

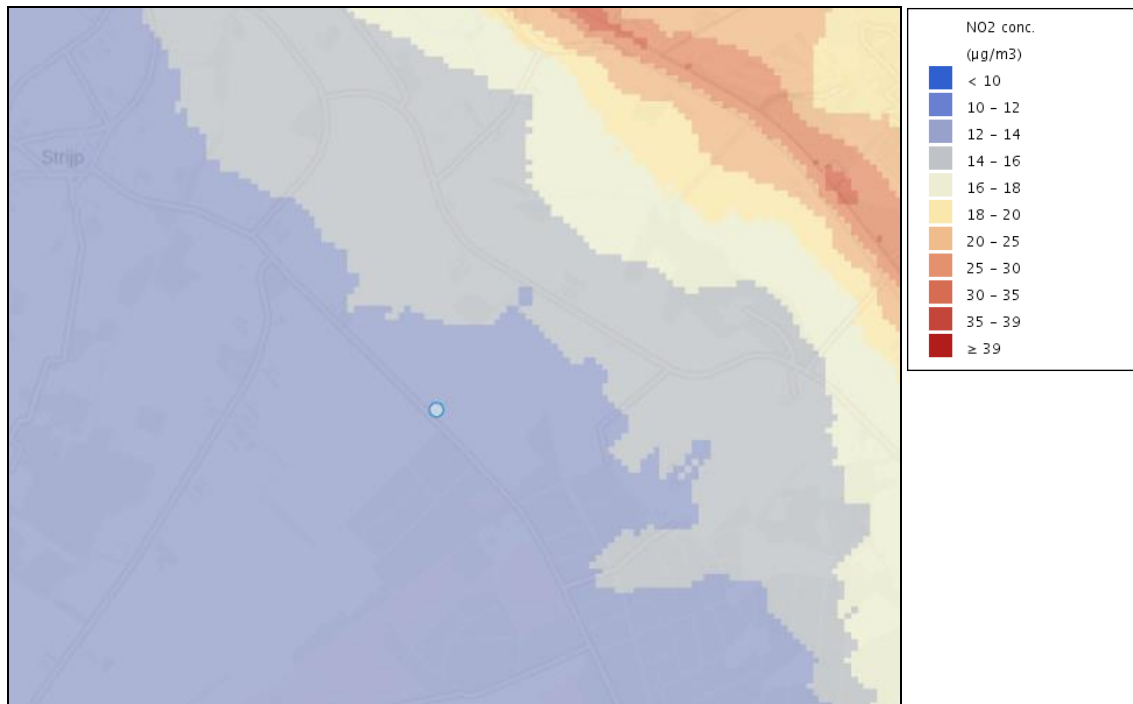
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18 - 19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³ ter plaatse van het plangebied. De luchtkwaliteit is daarmee aanvaardbaar. Het plan draagt bij aan een sanering van de fijnstof-emissie waarmee het de luchtkwaliteit verbetert voor het plangebied en de directe omgeving.

4.4.2.1 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 17: Stikstof 2019 (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 12 en 14 microgram per m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van stikstof.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

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

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een

grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

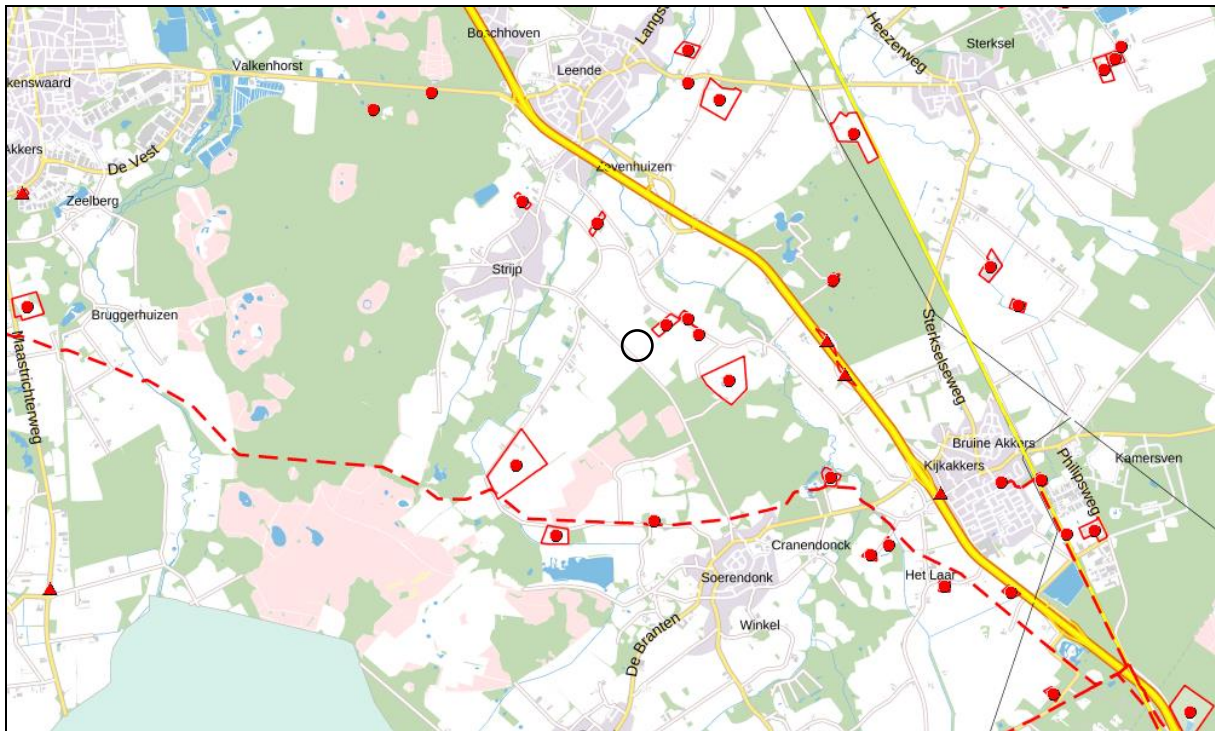
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een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

Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg met minder dan 10% toeneemt en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden, er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

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



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

Direct ten noordoosten van de locatie Strijperdijk 15, op een afstand van 460 meter, ligt de vleesvarkenshouderij aan Renheide 3. Dit bedrijf is op de risicokaart aangeduid vanwege de aanwezig propaantank. Deze propaantank kent een veiligheidsafstand van 10 meter. Het plangebied bevindt zich op een veel ruimere afstand, waarmee aan deze veiligheidsafstand kan worden voldaan.

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

4.5.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende ligt de spoorlijn Weert-Eindhoven. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 3.400 meter. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2. Met een afstand van circa 1.500 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Ten zuiden van plangebied, op een afstand van circa 2.000 meter, ligt een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. Het betreft een leiding met een diameter van 219 mm en 60 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt derhalve op meer dan voldoende afstand van de buisleiding.

Luchtvaart

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

Transport hoogspanningslijnen

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

4.5.4.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

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

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

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

4.6.2 Beoordeling van het plangebied

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. De omliggende bedrijven aan Strijperdijk 13, Renheide 3 en Renheide 5 zijn gesitueerd op een afstand van circa 500 meter. Op deze locaties worden de volgende dieren gehouden.

5595 XM, Strijperdijk 13, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 13-04-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	140	1680	0	169	0	17
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	100	440	0	25	0	4
Totalen								240	2120	0	194	0	21

Figuur 11: Actueel vergunde situatie Strijperdijk 13 (BVB-Brabant)

5595 XJ, Renheide 3, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 30-09-2004

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1				bedrijf	4.5	1600	7200	1600	70	36800	245
Totalen								1600	7200	1600	70	36800	245

Figuur 12: Actueel vergunde situatie Renheide 3 (BVB-Brabant)

5595 XJ, Renheide 5, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 07-10-2016

RAV-tabelversie: RAV 2016-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.1			E6.4.2b	bedrijf	0.092	23998	2208	533	62	8159,32	702
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.2.1			E6.4.2b	bedrijf	0.057	33000	1881	733	86	11220	965
Totalen								56998	4089	1266	148	19379,32	1667

Figuur 13: Actueel vergunde situatie Renheide 5 (BVB-Brabant)

4.6.3 Woon- en leefklimaat

4.6.3.1 Inleiding

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

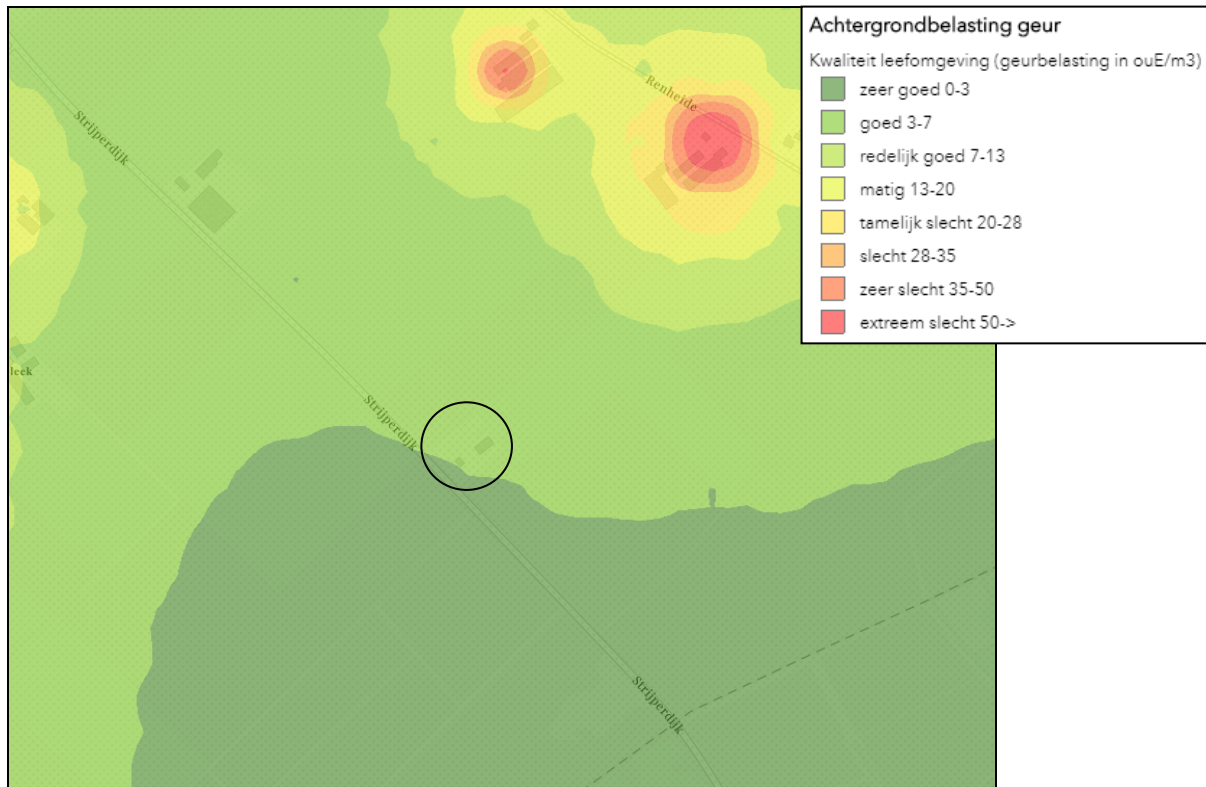
Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	3 – 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35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

Figuur 14: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

4.6.3.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, waarop de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt is. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 15: Achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting sprake van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.6.3.3 Voorgrondbelasting

Gelet op de achtergrondbelasting en het feit dat omliggende (intensieve) veehouderijbedrijven zijn gesitueerd op een afstand van meer dan 450 meter, kan worden aangenomen dat ook in het kader van de voorgrondbelasting sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6.4 Belemmeringen agrarische bedrijven

Wgv is opgenomen dat een geurgevoelig object, dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij én is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij de artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv niet van toepassing zijn op deze woningen. Voor deze woning geldt een vaste afstand van 50 meter. De woning is gelegen op een afstand van ruimschoots meer dan 50 meter tot omliggende veehouderijbedrijven. De herbestemming van de woning brengt geen belemmeringen voor agrarische bedrijven met zich mee. Het aspect 'agrarische bedrijvigheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Endotoxinen

Inleiding

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM10) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Het plangebied is niet binnen de contouren van omliggende bedrijven. Alle omliggende veehouderijbedrijven liggen op een afstand van meer dan 500 meter.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Binnen de gemeente Heeze-Leende is één geitenhouderij gelegen. Deze inrichting is op een afstand van meer dan 2 kilometer tot het plangebied gelegen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustig buitengebied'.

Binnen een afstand van 500 meter tot de her te bestemmen woning liggen geen (niet-)agrarische bedrijven. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.9.2 Gebiedsbescherming

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



Figuur 18: Ligging plangebied in relatie met Natura 2000 gebied

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

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux', op een afstand van 50 meter van het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn voor stikstofgevoelige habitats gelegen. Door de zeer korte afstand van de gevoelige habitats ten opzichte van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling een significant positief effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Alle milieueffecten die samenhangen met de paardenhouderij worden beëindigd met het staken van de bedrijfsvoering. Middels onderhavige ontwikkeling wordt een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan

de vermindering van de stikstofdepositie op gevoelige natuur in het zeer nabij gelegen natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux'.

Bij herbestemming van het plangebied is enkel sprake van een afname van uitstoot van stikstof. De ammoniakemissie wordt volledig gesaneerd en vervoersbewegingen voor de paardenhouderij vervallen.

4.9.3 Soortenbescherming

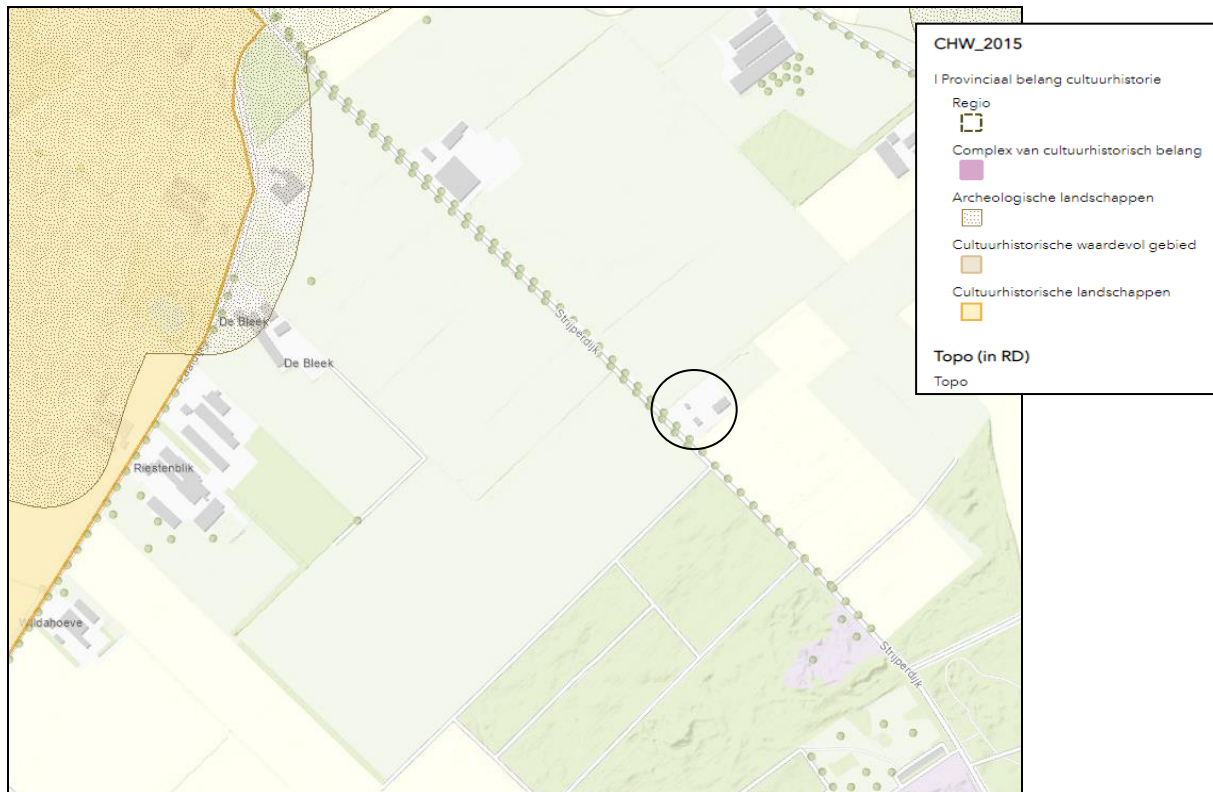
De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit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

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Middels deze ontwikkeling wordt de vergunning voor paardenhouderij ingetrokken. De paardenstallen worden gesloopt en de locatie wordt omgezet in een woonbestemming. De herbestemming heeft enkel positieve effecten op de instandhouding van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebieden.

4.10 Cultuurhistorie

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



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

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart niet nader aangeduid. De opstallen zelf zijn eveneens niet cultuurhistorisch waardevol.

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

4.11 Archeologie

4.11.1 Inleiding

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

4.11.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Heeze-Leende beschikt als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed binnen de gemeente behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

4.12.2 Beleidskader waterschap De Dommel

4.12.2.1 Keur 2015

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

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding.

4.12.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

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

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);

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

4.12.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied vindt ontstening plaats en het hemelwater wordt in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel. Door het weg bestemmen van het agrarische bedrijf wordt extensiever gebruik gemaakt van het perceel wat de bodemkwaliteit positief beïnvloed.

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

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

van 500 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

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

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.12.3 Gemeentelijke beleid

4.12.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

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

4.12.4 Hemelwater

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

4.12.5 Afvalwater

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

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

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

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZE EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend door Provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is er een berekening uitgevoerd met berekening tot de kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij de bestemmingswinst inzichtelijk is gemaakt. Daarop is de landschappelijke inpassing van het plangebied verder versterkt. De wijzigingen zijn verwerkt in paragraaf 2.2.3 en 3.2.2.

7.2 Procedure

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