

BESTEMMINGSPLAN DE ZEGGE 25, 25A EN 25B HEEZE GEMEENTE HEEZE-LEENDE

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Oktober 2020

PLANGEGEVENS

Naam plan:	Bestemmingsplan 'De Zegge 25, 25a en 25b Heeze'
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPdeZegge25-on01
Versie voorontwerp	Februari 2020
Versie ontwerp	
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Doel van het bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2 Inrichting van het plangebied	8
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	9
2.2.1 Planbeschrijving	9
2.2.2 Landschappelijke inpassing	10
2.2.3 Verkeer en parkeren	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	22
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'	23
4. MILIEUASPECTEN	24
4.1 Besluit m.e.r.	24
4.1.1 Beleid en regelgeving	24
4.1.2 Beoordeling	24
4.2 Bodemkwaliteit	24
4.3 Wegverkeerslawaaï	25
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.4.1 Inleiding	25
4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging	25
4.5 Externe veiligheid	27
4.5.1 Inleiding	27
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	27
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	28
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	28
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	30
4.6.1 Inleiding	30
4.6.2 Beoordeling van het plangebied	30
4.6.3 Woon- en leefklimaat	32

4.6.4	Belangenafweging	33
4.7	Bedrijven en milieuzonering	33
4.7.1	Inleiding	33
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	33
4.8	Natuur en ecologie	34
4.8.1	Inleiding	34
4.8.2	Gebiedsbescherming	34
4.8.3	Soortenbescherming	35
4.9	Cultuurhistorie	36
4.10	Archeologie	37
4.10.1	Inleiding	37
4.10.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	37
4.11	Water	38
4.11.1	Inleiding	38
4.11.2	Beleidskader waterschap De Dommel	38
4.11.3	Gemeentelijke beleid	40
4.11.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	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	Bedrijf	43
5.4.3	Waarde-Archeologie 2	43
6.	UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.	INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	45
7.1	Zienswijzen	45
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	45
7.3	Procedure	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de vigerende bestemming van het perceel aan De Zegge 25, 25a en 25b te Heeze, hierna ook 'plangebied' genoemd. Het plangebied kent een agrarische bestemming en is door de gemeenteraad aangewezen als Urgentiegebied. Deze aanwijzing komt voort uit de wens van de Provincie en de gemeente om acute knelgevallen op het gebied van geur en ammoniak veroorzaakt door de veehouderij op te lossen. De varkenshouderijlocatie is gelegen in de directe nabijheid van de kom Heeze en het Natura 2000 gebied Strabrechtse Heide & Beuven. De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft op 27 mei 2019 een besluit genomen om medewerking te verlenen aan het saneren van de varkenshouderij met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte en om, in afwijking van het vastgestelde beleid in de Structuurvisie 2013-2030, toe te staan dat deze bouwtitels worden ingezet voor woningbouw binnen de eigen gemeente. Om bouwtitels Ruimte voor Ruimte te realiseren dient een passende herbestemming voor de locatie te worden gerealiseerd. Initiatiefnemers beogen de locatie te herbestemmen naar een niet-agrarisch bedrijf voor de verhuur van opslagruimte voor derden t.b.v. binnenopslag van goederen die niet bestemd zijn voor handel.

De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijf voor opslag is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden gewijzigd. Om de herbestemming mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

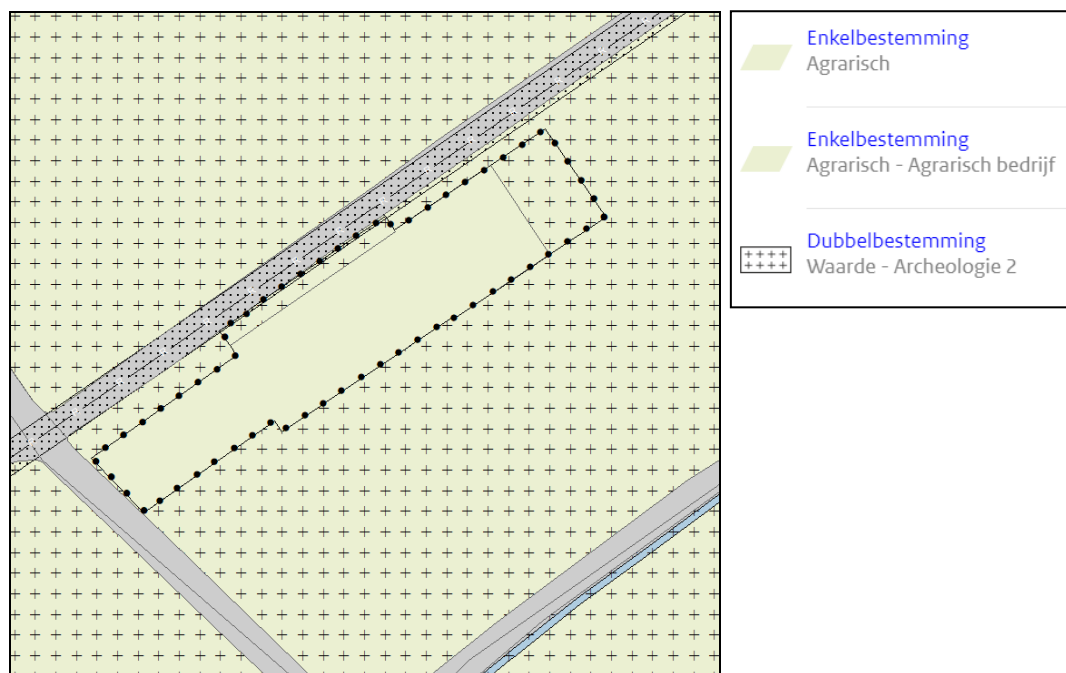
Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Heeze, aan de doorgaande weg De Zegge. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met De Zegge 25, 25a, 25b te Heeze aangeduid met een zwarte bolletjeslijn

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 maart 2018. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – aardkundig waardevol gebied', 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk nederland', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak' 'overige zone – cultuurhistorisch waardevolle akkers' en 'overige zone – groenblauwe mantel' en de 'wetgevingszone – beperkingen veehouderij'.

Ter plaatse van de bedrijfswoning is per besluit van 22 februari 2019 een vergunning verleend om, in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan, de agrarische bedrijfswoning te gebruiken als zijnde plattelandswoning.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het herbestemmen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming mogelijk ter plaatse van De Zegge 25, 25a en 25b te Heeze. Na herbestemming wordt ter plaatse één niet-agrarisch bedrijf voor de verhuur van opslagruimte voor derden t.b.v. binnenopslag van goederen die niet bestemd zijn voor handel (opslagverzamelgebouw) toegestaan. De opslagruimtes worden verhuurd aan maximaal vier niet-agrarische bedrijven. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

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 bestemmingsplan 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 gelegen aan De Zegge ten noorden van de kern Heeze. Het plangebied is gelegen op vier kadastrale percelen, te weten: gemeente Heeze, sectie G, nummer 814, 783, 1126 en nummer 1127 gedeeltelijk. Het plangebied valt samen met het agrarische bouwvlak en een gedeelte van de omliggende agrarische gronden. In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 4.790 m²



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied, locatie De Zegge 25, 25a, 25b te Heeze (omkaderd met een bolletjeslijn)

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied wordt voor het grootste deel agrarisch gebruikt voor de intensieve varkenshouderij en wordt deels gebruikt voor opslag. De bedrijfswoning wordt thans al bewoond door een burger die niet betrokken is bij het bedrijf. Per besluit van 22 februari 2019 is door Burgemeester en Wethouders een vergunning verleend om de agrarische bedrijfswoning te laten bewonen door een derde. Binnen het plangebied zijn twee varkensstallen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 1.635 m² en twee loodsen met een oppervlakte van 460 m² en 290 m². Beide loodsen worden gebruikt voor opslag.



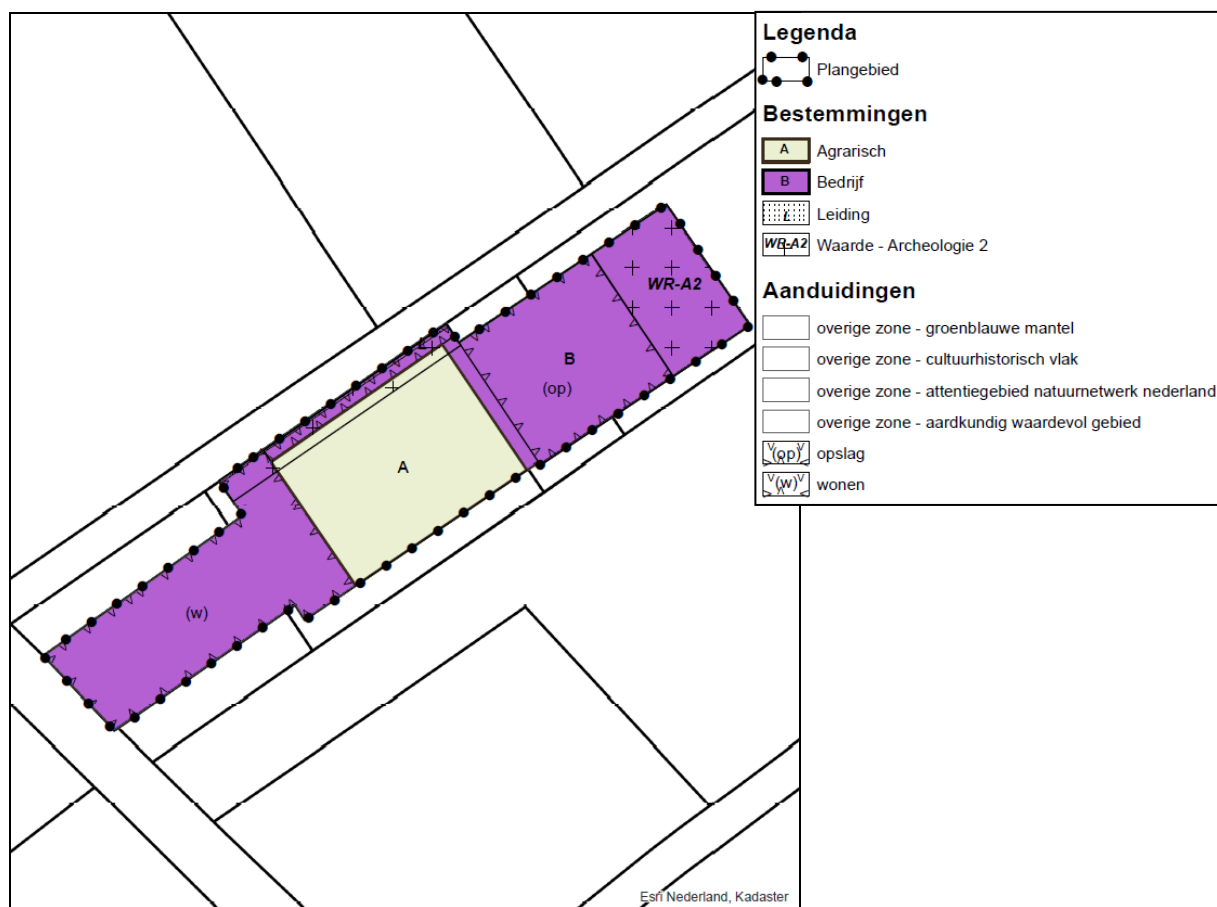
Figuur 4: Het plangebied in de huidige situatie, gezien vanaf De Zegge

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om het varkensbedrijf te saneren en de stallen te slopen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De te realiseren bouwtitels worden verkocht binnen eigen gemeente en worden ingezet voor het realiseren van bouwkavels, dit is in afwijking van het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie 2013-2030. De overige bedrijfsgebouwen, niet zijnde de varkensstallen, worden bestemd als één niet-agrarisch bedrijf voor de verhuur van opslagruimte voor derden t.b.v. binnenopslag van goederen die niet bestemd zijn voor handel. De opslagruimtes worden verhuurd aan maximaal vier niet-agrarische bedrijven. Ter plaatse mag geen productie plaats vinden. Het bedrijf gericht op opslag is daarmee te kenmerken als een bedrijf met milieucategorie 2 (code SBI 2008; 52109: verhuur opslagruimte). De bestaande oppervlakte gebouwen (750 m²) wordt daarbij als maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen in de regels vastgelegd. De bedrijfswoning Zegge 25 krijgt daarbij een aanduiding waarmee bewoning door derden (die niet betrokken zijn bij het bedrijf) mogelijk wordt gemaakt. Het perceel tussen de woning en de achtergelegen bedrijfsbebouwing is thans in gebruik voor de varkenshouderij. Dit perceel wordt herbestemd als agrarisch en wordt gebruikt voor blijvend grasland.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 5: Verbeelding beoogde planologische situatie plangebied

De verbeelding op schaal hoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is voor een belangrijk deel al landschappelijk ingepast. Aan de noordzijde en zuidzijde zijn bomenrijen en hagen aanwezig. De woning heeft thans al een landschappelijke inpassing met bomen en struiken die passend is in de omgeving. Hier is dan ook geen verdere inpassing vereist. Op het achter-terrein zal een verdergaande landschappelijke inpassing plaats vinden waarbij een bestaande bomenrij aan de noordzijde wordt omgevormd tot een houtsingel. Hiertoe worden struikvormers aangeplant. Een bomenrij aan de zuidzijde bestaande uit walnoten wordt doorgetrokken en er worden enkele knip- en scheerhagen aangeplant. Onderstaand is de landschappelijke inpassing gekwantificeerd.

Houtsingel (vrij-groeiend) 50 meter lang en 3 meter breed;

- Boomvormers zijn al aanwezig (Ruwe berk en Zomereik)
- Heesters van de soorten: Hazelaar, Kardinaalsmuts, Gelderse roos, Veldesdoorn, Hulst, Brem en Trosulier.

Plantverband van 1,5 x 1,5 meter in kruisverband

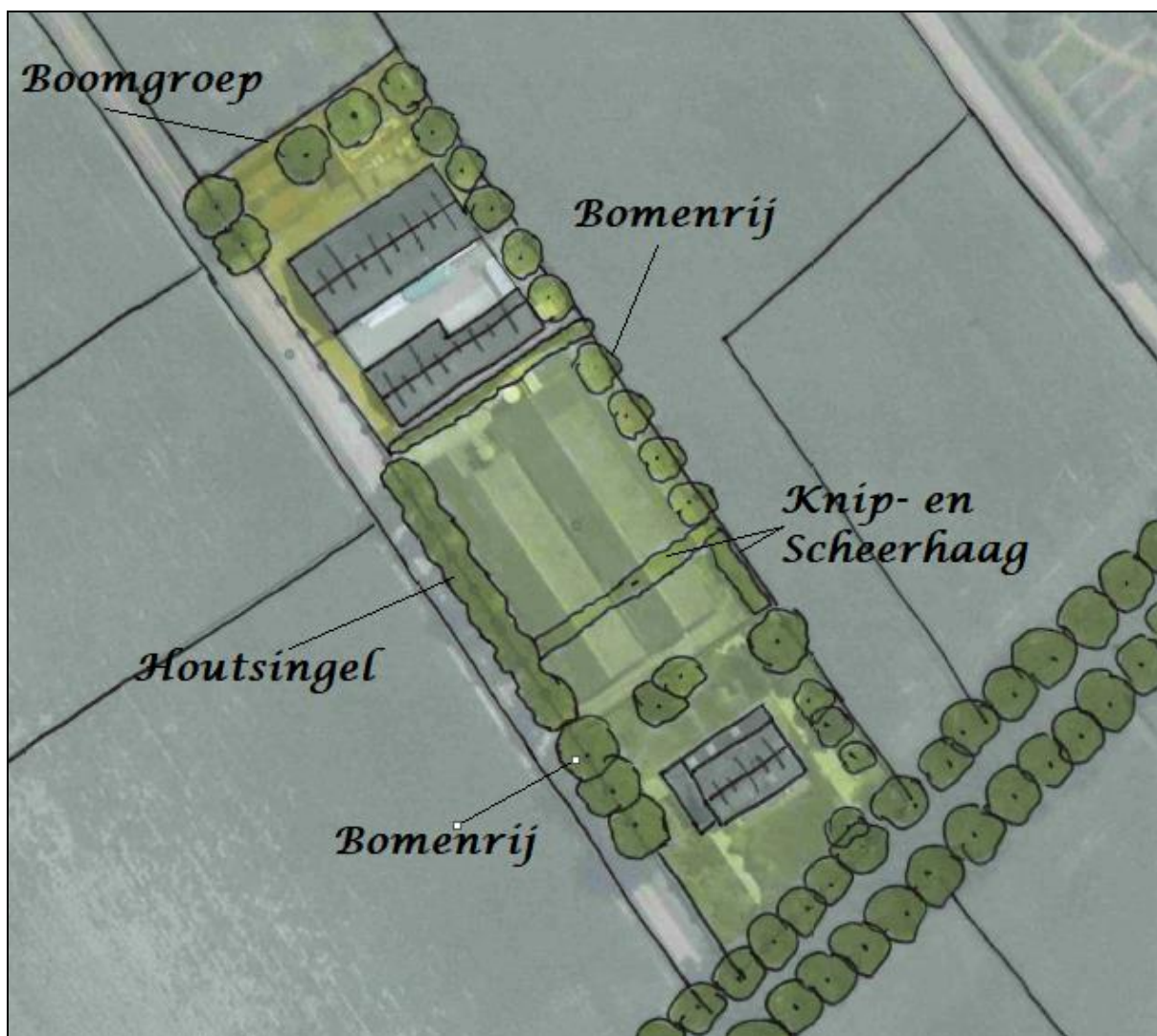
Knip- en scheerhaag (bestaande haag 40 meter en 15 meter)

- Beuk, Veldesdoorn en Haagbeuk. Hoogte 1,00 meter aan de voorzijde tot 2,00 meter ter afscherming van de bebouwing aan de achterzijde.

Aanplant 4 stuks per strekkende meter

Bomenrij

- Aanvullen bomenrij met Walnoot, Haagbeuk, Hollandse Linde of Zomereik (zuidzijde).
- Plantafstand 8 meter.



Figuur 6: landschappelijke inpassing van de locatie

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten via De Zegge. Voor de beoogde functie is de bestaande ontsluiting toereikend. Parkeren dient te gebeuren op eigen terrein. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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 varkensbedrijf gesaneerd en wordt het plangebied herbestemd naar 'Bedrijf' voor maximaal vier bedrijven in milieucategorie 1 of 2. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

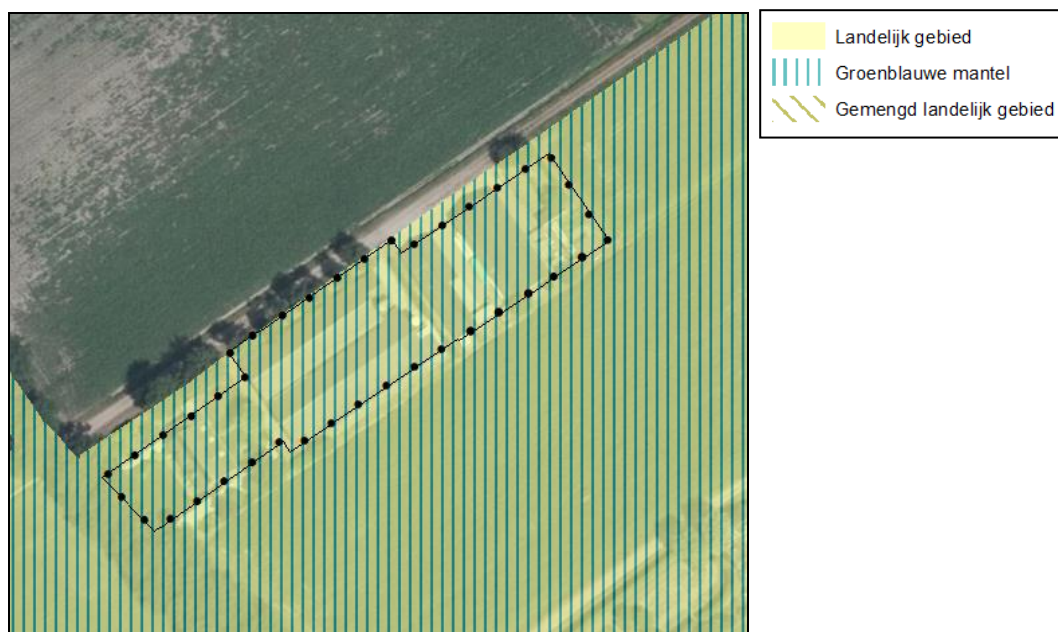
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening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

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

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

3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 7: aanduiding plangebied in de Interim omgevingsverordening

Het plangebied is op de basiskaart aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de 'Groenblauwe mantel', en kent instructieregels t.b.v. 'Attentiezone waterhuishouding', 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Aardkundig waardevol gebied', 'Beperkingen veehouderij', en 'Stalderingsgebied'.

Binnen de gebiedsgerichte instructieregels gelden extra bepalingen om de specifiek benoemde waarden regels voor en aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Het plangebied kent eveneens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' geldt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en zijn derhalve niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de sloop van alle stallen in gebruik voor de varkenshouderij en het hergebruik van de bedrijfswoning en bestaande loodsen, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. 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. 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 beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de De Zegge 25, 25a en 25b te Heeze wordt een bestaand agrarisch bouwvlak omgezet naar een bedrijfsbestemming, uitsluitend ten behoeve van bedrijven in milieucategorie 1 en 2. De bouwmogelijkheden binnen het plangebied nemen fors af. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Tevens is opslag uitsluitend inpandig toegestaan en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

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

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	Oppervlakte in m ²	Waarde / m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	3877	€ 25,00	€ 96.925,00
Agrarisch	914	€ 5,00	€ 4.570,00
Totaal	4791		€ 101.495,00
Bedrijfsbestemming	3247	€ 50,00	€ 162.350,00
Agrarisch	1401	€ 5,00	€ 7.005,00
landschappelijke inpassing	143	€ 1,00	€ 143,00
Totaal	4791		€ 169.355,00
Bestemmingswinst			€ 67.860,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 13.572,00
Bestemmingswinst		€ 67.860,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Te leveren tegenprestatie De Zegge 25, 25a en 25b.

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

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Knip- en scheerhaag	40	60		€ 1,61	4st/m ²	€ 257,60	€ 1,18	m/jr	€ 47,20	€ 472,00	€ 6,00	€ 360,00	€ 1.089,60
Landschapsboom in bomenrij			9	€ 61,64	st	€ 554,76	€ 5,63	st/jr	€ 50,67	€ 506,70	€ 6,00		€ 1.061,46
Houtsingel		150		€ 1,61	st	€ 241,50	€ 11,78	are	€ 17,67	€ 176,70	€ 6,00	€ 900,00	€ 1.318,20
Bestaand													
Knip- en scheerhaag	55	82,5		€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 64,90	€ 649,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 649,00
Landschapsboom in bomenrij			8	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 45,04	€ 450,40	€ 0,00		€ 450,40
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Sloop stallen		1635		€ 25,00									€ 40.875,00
Sloop erfverharding		250		€ 5,00									€ 1.250,00
Totaal													€ 48.193,66

Tabel 2: Tegenprestatie locatie De Zegge 25, 25a en 25b.

3.2.2.5 Artikel 3.28 aardkundige waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op een aardkundig waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant en stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Bescherming van deze aardkundige waarden is bestemmingsplanmatig geborgd.

Artikel 3.29 cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch gebied van provinciaal belang. Concreet gaat het om het Akkercomplex Dijkakkers. Het beleid binnen de cultuurhistorische gebieden is gericht op behoud, versterking of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Bescherming van deze cultuurhistorische waarden is bestemmingsplanmatig geborgd. Onderhavig plan doet geen afbreuk aan historische waarden en kenmerken. Een gedeelte van bedrijfsgebouwen worden gesaneerd met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Een gedeelte van de bedrijfsgebouwen niet in gebruik voor de intensieve veehouderij worden herbenut.

3.2.2.6 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. Het huidige varkensbedrijf wordt gesaneerd, waarbij alle dierenverblijven worden gesloopt. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.7 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Met de beoogde herontwikkeling wordt de varkenshouderij aan De Zegge 25 gesaneerd. De bestaande agrarisch bedrijfswoning wordt herbestemd tot bedrijfswoning bij het bedrijf. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden.

3.2.2.8 Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebiedLid 1

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

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. lawaaisport;*
 - 3. mestbewerking.*

Het agrarische bedrijf wordt herbestemd naar een reguliere bedrijfsbestemming ten behoeve van maximaal vier bedrijven in milieucategorie 1 en 2. De ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van

de ruimtelijke kwaliteit door sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij. Op de locatie wordt 1.389 kg ammoniak uit de markt gehaald, wat bedraagt aan een afname van stikstof depositie. Twee loodsen worden hergebruikt. De ontwikkeling voorziet niet in een baliefunctie, lawaaisport of mestverwerking.

Lid 2

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

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

De agrarische bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar een reguliere bedrijfsbestemming. De ontwikkeling past ook op de langere termijn binnen het plangebied. Een verdere intensivering van bedrijfsactiviteiten wordt niet beoogd. Het aantal vierkante meter aan bedrijfsgebouwen mag eveneens niet worden vergroot. In de regels behorende tot onderhavig bestemmingsplan zijn regels op genomen met betrekking tot voldoende parkeergelegenheid alsmede gebruiksregels. Buitenopslag is niet toegestaan.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

De beoogde functie is passend binnen het landelijk gebied. Bijgedragen wordt aan een gevarieerde plattelandseconomie. In de kernrandzone van Heeze is reeds sprake van verschillende functies. Vestiging op een bedrijventerrein is niet aan de orde. Detailhandel wordt niet beoogd. Het maximum bebouwd oppervlak ten behoeve van het bedrijf is begrensd op 750 m². Het betreft hier geen voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg.

3.2.2.9 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80, eerste lid van de Interim omgevingsverordening stelt dat kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.*

Artikel 3.80 stelt tevens het navolgende:

2. *Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. *er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;*
 - e. *de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
 - f. *de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;*
 - g. *de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;*
 - h. *een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;*
 - i. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.*
3. *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*
4. *Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld.*

Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot de saneringslocatie De Zegge 25.

1. **Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**
 - a. **sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;**
Door sanering van de intensieve veehouderij aan De Zegge 25 met daarmee de sloop van stallen met een oppervlakte van circa 1.635 m² en daar bij behorende

erfverharding, wordt voorzien in de winst van omgevingskwaliteit. De milieuvergunning voor het houden van varkens zal worden ingetrokken en de dierrechten zullen worden doorgehaald. Met de beoogde herontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak gesaneerd en wordt het landschap versterkt door een landschappelijke inrichting. Sprake zal derhalve zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

De bouwtitels worden elders in de gemeente Heeze-Leende ingezet binnen een bebouwingsconcentratie.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen landschappelijk worden ingepast.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.

Niet van toepassing.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

Aan De Zegge 25 zal circa 1.635 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt.

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

Het veehouderijbedrijf is gedurende een periode van meer dan drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest. De veehouderij is thans nog in bedrijf en zal gedurende de bestemmingsplanprocedure worden beëindigd.

c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

De intensieve veehouderij is gelegen in de Groenblauwe mantel in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende. De locatie ligt in de nabijheid van de Strabrechtse Heide. Vanwege de hoge depositie op het Natura 2000 gebied is de locatie niet geschikt voor de uitoefening van een intensieve veehouderij.

d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;

Ter plaatse zal circa 1.635 m² aan stallen worden gesloopt welke thans in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**
Initiatiefnemer heeft voldoende dierrechten op naam staan en zal dan ook voldoende rechten doorhalen bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 - f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**
De benodigde dierrechten staan thans op naam van de veehouderij.
 - g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;**
Initiatiefnemer zal de omgevingsvergunning milieu intrekken.
 - h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;**
Beoogd wordt de vigerende agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming voor een opslagverzamelgebouw voor maximaal vier bedrijven en een bedrijfswoning. Het agrarisch 'bouwvlak' komt te vervallen. Geen mogelijkheden zullen meer bestaan voor het oprichten van nieuwe bebouwing of het houden van vee.
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.**
Geen gebruik is gemaakt van enige andere sloopregeling. Niet voorzien is in de beëindiging van de veehouderij op een andere wijze.
- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**
Niet van toepassing.
- 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld.**
Niet van toepassing.

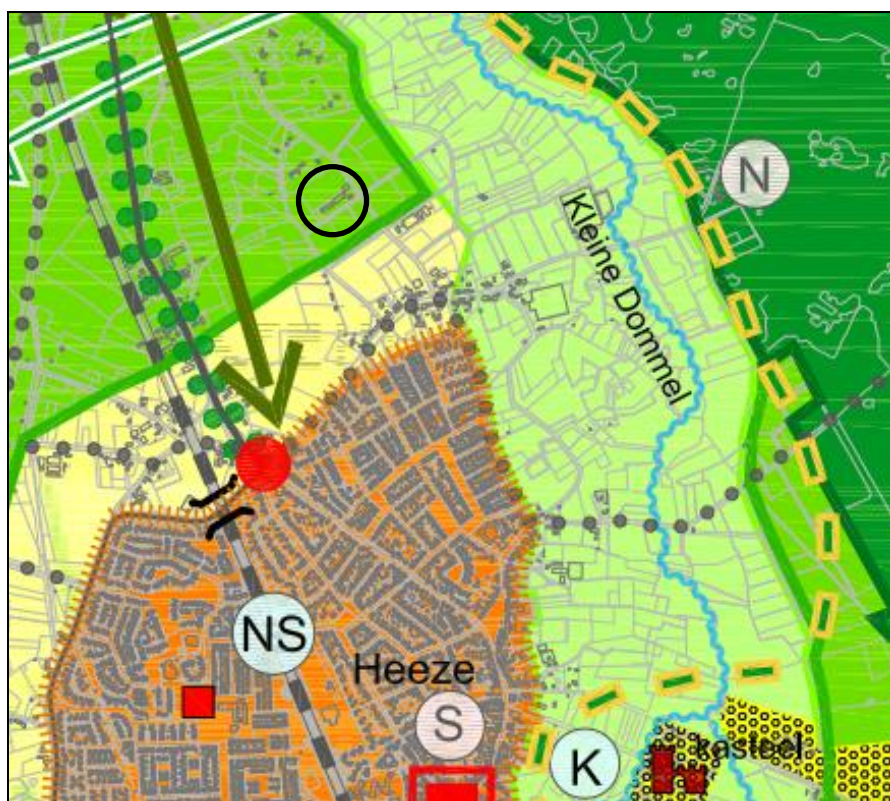
De initiatiefnemer zal de intensieve veehouderij beëindigen, alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij slopen, de omgevingsvergunning milieu intrekken en de overeenkomstige dierrechten

doorhalen. Gedurende de bestemmingsplanprocedure zullen de betreffende bewijsstukken worden aangeleverd.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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



Figuur 8: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Heeze, in een agrarisch gebied dat direct grenst aan het Bos- en Natuurgebied 'Kleine Dommel'. In de structuurvisie 2013-2030 'De eigen maat houden' staat het volgende opgenomen over Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen: 'Om overaanbod van Ruimte voor Ruimte woningen te voorkomen en om de ontwikkeling van de Bulders te stimuleren zijn tot 2027 alleen Ruimte voor Ruimte woningen toegestaan in de Bulders. In dit gebied zijn ruim 20 Ruimte voor Ruimte woningen gepland.'

De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft echter op 27 mei 2019 een besluit genomen om medewerking te verlenen aan het saneren van de varkenshouderij met gebruikmaking van de regeling

Ruimte voor Ruimte en daarbij, in afwijking van de Structuurvisie 2013-2030, twee Ruimte voor Ruimtekavels toe te staan op een passende locatie elders binnen de eigen gemeente. De ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen komt voort uit de aanwijzing van het plangebied als Urgentiegebied. De beoogde herontwikkeling, de ontwikkeling van een intensief agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming voor een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een opslagverzamelgebouw is passend binnen de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van de gemeente Heeze-Leende is op 5 maart 2018 vastgesteld. De beoogde omschakeling van het agrarisch bedrijf ter plaatse van het plangebied behelst één niet-agrarisch bedrijf voor de verhuur van opslagruimte voor derden t.b.v. binnenopslag van goederen die niet bestemd zijn voor handel. De opslagruimtes worden verhuurd aan maximaal vier niet-agrarische bedrijven die de ruimtes enkel mogen gebruiken voor opslag. Een dergelijk bedrijf is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Daartoe is dit bestemmingplan opgesteld. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Besluit m.e.r.

4.1.1 Beleid en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een Milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

4.1.2 Beoordeling

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.2 Bodemkwaliteit

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' herbestemd naar de bestemming 'Bedrijf'. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Gesteld kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Na sloop van de stallen zal een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd.

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.

Beoogde ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een extra gevoelige functie. De huidige bedrijfswoning is al een geluidsgevoelig object en mag reeds bewoond worden door derden die niet aan het bedrijf gebonden zijn. 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.

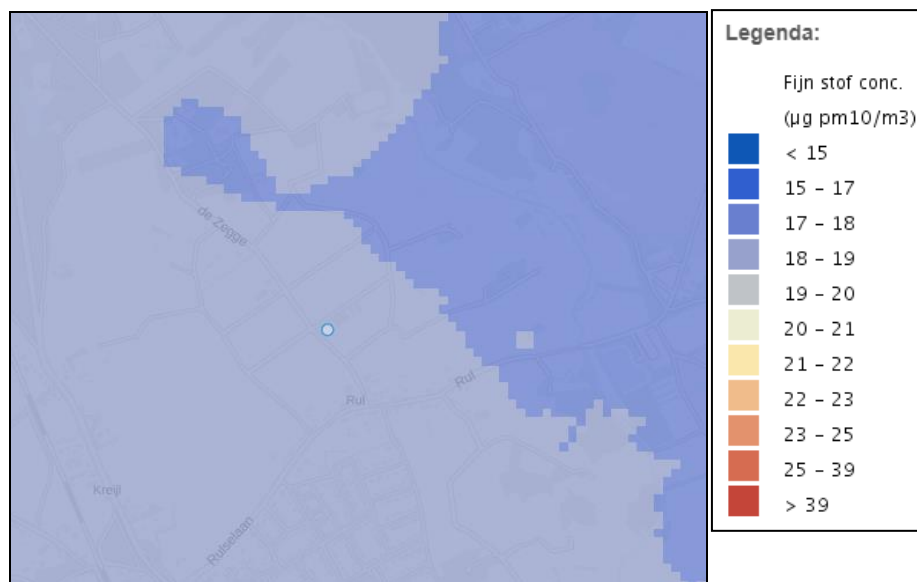
4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

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:

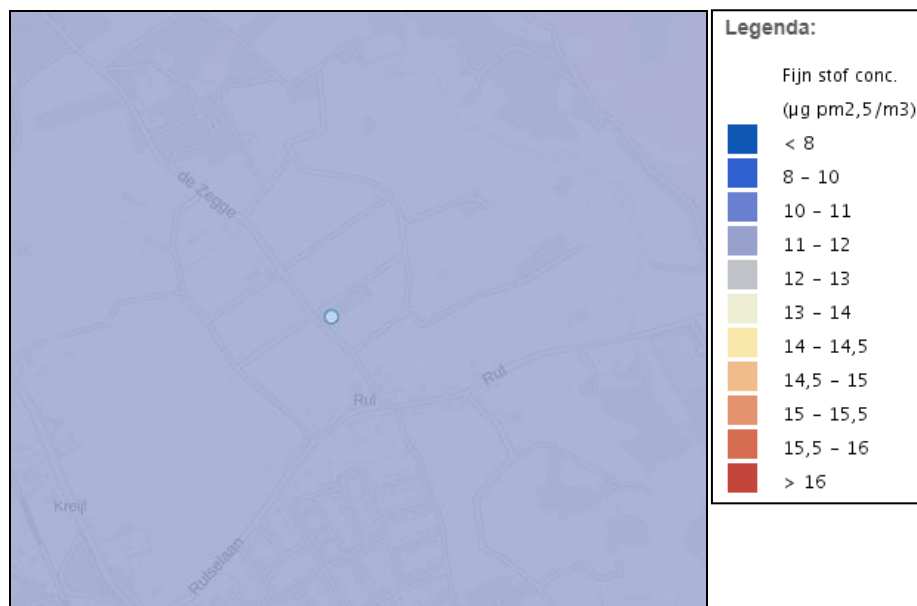
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.

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

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



Figuur 9: Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 10: Fijnstof 2017 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

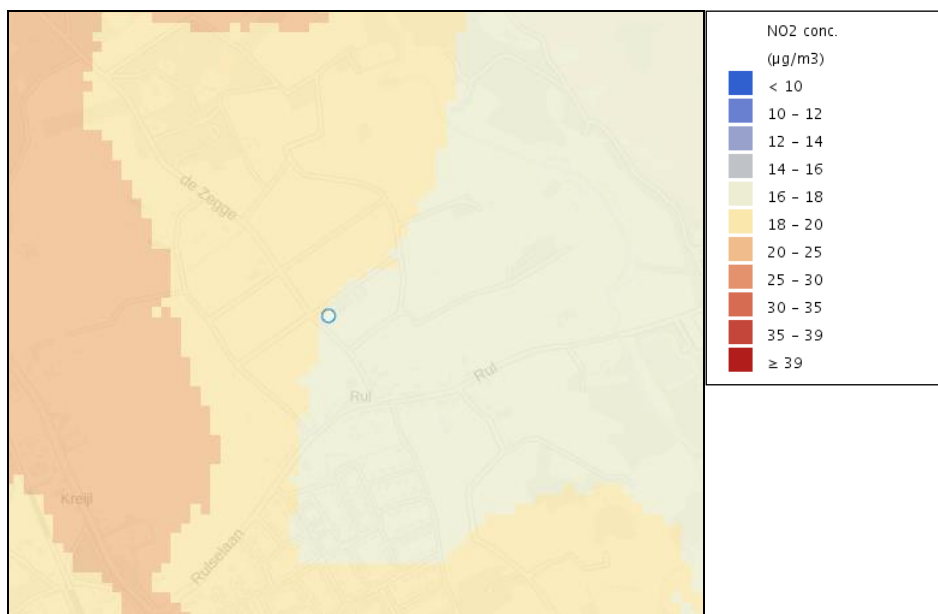
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $18-19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $11-12 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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 11: Stikstof 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 16 en 20 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.

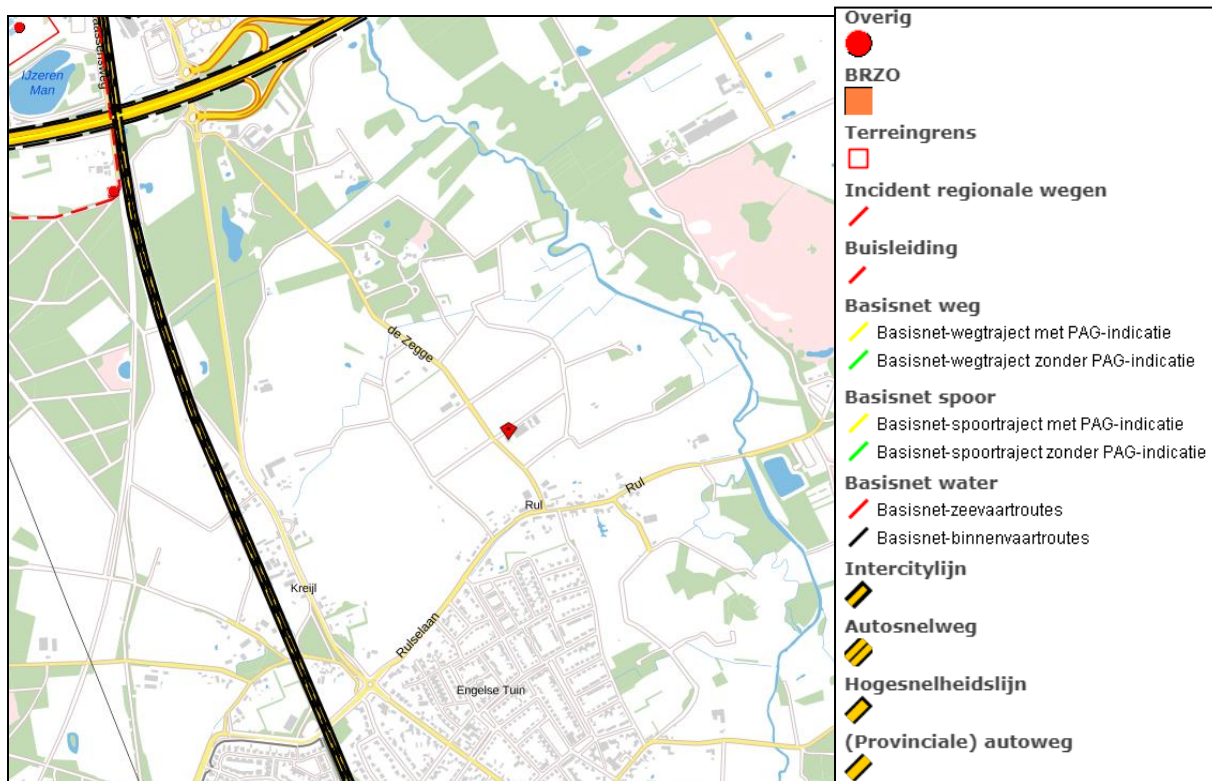
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een 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 12: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met een rode marker

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 880 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 1.400 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

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van eventuele buisleidingen en heeft derhalve geen invloed op onderhavig plan.

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

Binnen het plangebied wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. 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.

Middels de beoogde herontwikkeling wordt de agrarische bedrijfswoning aan De Zegge 25, die thans is aangeduid als plattelandswoning, omgezet in een bedrijfswoning voor een niet-agrarisch bedrijf waarbij middels een aanduiding bewoning door derden, die geen binding hebben met het bedrijf, is toegestaan. De ter plaatse aanwezige veehouderij wordt in samenhang gesaneerd.

Ter plaatse van de woning De Zegge 25 is thans sprake van een agrarische bedrijfswoning. Op deze woning is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing:

"In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.”

De naar bedrijfswoning voor een niet-agrarisch bedrijf om te zetten agrarische bedrijfswoning aan De Zegge 25 betreft een geurgevoelig object dat thans onderdeel uitmaakt van een veehouderij en zal na 19 maart 2000 ophouden deel uit te maken van deze veehouderij. De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning voor een niet-agrarisch bedrijf.

Binnen een straal van 500 meter vanaf het plangebied zijn drie veehouderijen gelegen. Het betreft de veehouderijbedrijven aan De Zegge 24, De Zegge 20 en de Zegge 33. Onderstaand zijn de gegevens van de vergunningen voor deze veehouderijen weergegeven (Bron: BVB-Brabant). De veehouderijen zijn allen beperkt van omvang en zijn op een afstand van meer dan 100 meter gelegen van het plangebied.

5591 TT, De Zegge 20, HEEZE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 27-10-1994

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5,0	13	65	0	19	0	0
Totalen								13	65	0	19	0	0

Figuur 13: Actueel vergunde situatie De Zegge 20 Heeze (Bron: BVB-Brabant)

5591 TT, De Zegge 24, HEEZE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 30-04-1998

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	1	4	0	0	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5,3	38	201	38	6	1352,80	6
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0,7	6	4	2	0	46,80	0
Totalen								45	209	40	6	1399,60	6

Figuur 14: Actueel vergunde situatie De Zegge 24 Heeze (Bron: BVB-Brabant)

5591 TT, De Zegge 33, HEEZE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 06-03-1998

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	10	44	0	3	0	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	15	93	0	9	0	3
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	25	18	8	1	195	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100				bedrijf	3.1	5	16	0	7	0	0
Totale								55	171	8	20	195	3

Figuur 15: Actueel vergunde situatie De Zegge 33 Heeze (Bron: BVB-Brabant)

4.6.3 Woon- en leefklimaat

Gelet op de situering en geuremissie kan gesteld worden dat het veehouderijbedrijf aan De Zegge 24 de dominante veehouderij is in het kader van de voorgrondbelasting. Op het bedrijf is een vergunning aanwezig voor het houden van vleesstieren en schapen en de geuremissie is, met 1.399 oue/m³, zeer beperkt te noemen. Om deze reden is de voorgrondbelasting niet inzichtelijk gemaakt. Aangenomen mag worden dat, in het kader van de voorgrondbelasting, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het woon- en leefklimaat wordt mede bepaald door de mate van de achtergrondbelasting. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Heeze-Leende ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. Hierbij is de emissie van het bedrijf aan De Zegge 25a buiten beschouwing gelaten. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de bedrijfswoning. Navolgend zijn de invoergegevens en de berekening weergegeven.

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 168100 m

Rasterpunt linksonder y: 4378628 m

Gebied lengte (x): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>			
<i>ReceptID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m³]</i>
1001	168091	378641	0,299
1002	168099	378652	0,307
1003	168108	378634	0,280
1004	168100	378628	0,287

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plattelandswoning

Ter plaatse van de woning aan De Zegge 25 is sprake van een achtergrondbelasting van omliggende veehouderijbedrijven van maximaal 0,3 oue/m³. Gesteld kan worden dat na herontwikkeling sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat en het aspect 'geur' geen bezwaar is.

4.6.4 Belangenafweging

Aangezien de beoogde bedrijfswoning dezelfde bescherming geniet als ware het een agrarische bedrijfswoning als onderdeel van een veehouderij, worden agrarische bedrijven in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling niet verder belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan in de huidige situatie.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Aan De Zegge te Heeze is sprake van een rustig buitengebied met weinig functiemenging. Het plangebied kan dan ook niet getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'.

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

Het saneren van een bedrijf gericht op het houden en fokken van varkens (milieucategorie 4.1 bedrijf) en de omzetting naar een bedrijf gericht op verhuur opslagruimte (milieucategorie 2 bedrijf) brengt een verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende gevoelige objecten met zich mee. Bepaald dient te worden of de realisatie van een bedrijf voor verhuur van opslagruimte het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige objecten beïnvloedt. Een bedrijf voor verhuur opslagruimtes (SBI-code: 52109) betreft een milieucategorie 2 bedrijf. De factor geluid is hierbij maatgevend. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter.

De dichtstbijzijnde woningen, waaronder de bedrijfswoning de Zegge 25 die bewoond mag worden door derden, zijn gelegen op een afstand van ten minste 70 meter tot het beoogde bedrijfsgedeelte waar daadwerkelijk opslag plaats vindt. Derhalve kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Gebiedsbescherming

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

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven', gelegen op een afstand van circa 450 meter ten oosten van het plangebied. Het gebied direct ten noorden van het plangebied is aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant. Met de beoogde bestemmingswijziging is geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB-gebied.

Deze herbestemming leidt niet tot een negatief effect op natuurgebieden. Het plangebied wordt herbestemd van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming. Het saneren van het varkensbedrijf met een ammoniakemissie van 1.663 kg/jr heeft een belangrijk positief effect op de het natura 2000-gebied. Ook verkeersbewegingen van zware (landbouw)voertuigen komen te vervallen. Hier staat een beperkte emissie van stikstof als gevolg van de nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid tegenover. Per saldo is echter sprake van een substantiële stikstofreductie. Een negatief effect op een Natura-2000 gebied of NNB-gebieden kan worden uitgesloten.

4.8.3 Soortenbescherming

4.8.3.1 Inleiding

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.

4.8.3.2 Beoordeling plangebied

De beoogde herontwikkeling ziet op het saneren van de stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij. De bestaande loodsen worden hergebruikt.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen de planlocatie te verwachten zijn geldt dat, daar geen groen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Nesten kunnen aanwezig zijn binnen gebouwen. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats vinden.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van sloopwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en hollen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

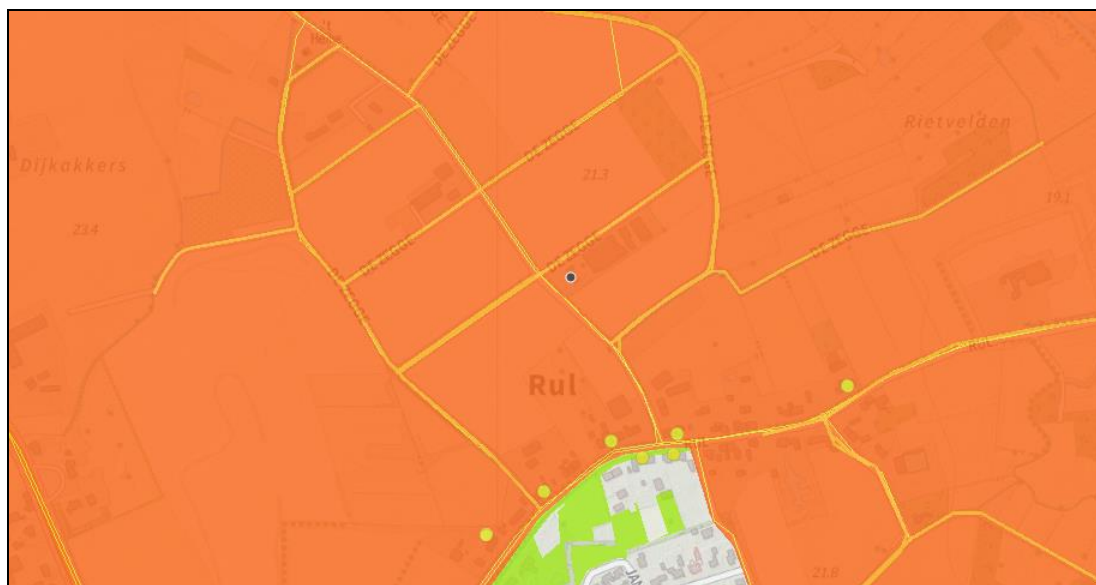
Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen versterking van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Het slopen van de aanwezige stallen zal geen negatief effect op vleermuizen of overige diersoorten hebben. Deze gebouwen zijn goed geïsoleerd en kennen geen openingen waardoor vleermuizen of broedvogels gebruik kunnen maken van de bebouwing.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.9 Cultuurhistorie

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



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

- Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.**
- Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als gelegen in een vlak 'Categorie 2'. De gebouwen waaronder de te slopen stallen zijn zelf niet cultuurhistorisch waardevol.

Met de beoogde herontwikkeling welke leidt tot sloop van een groot deel van de gebouwen wordt de openheid van het beekdal versterkt. Het plan leidt dan ook tot een versterking van de cultuurhistorische waarden.

4.10 Archeologie

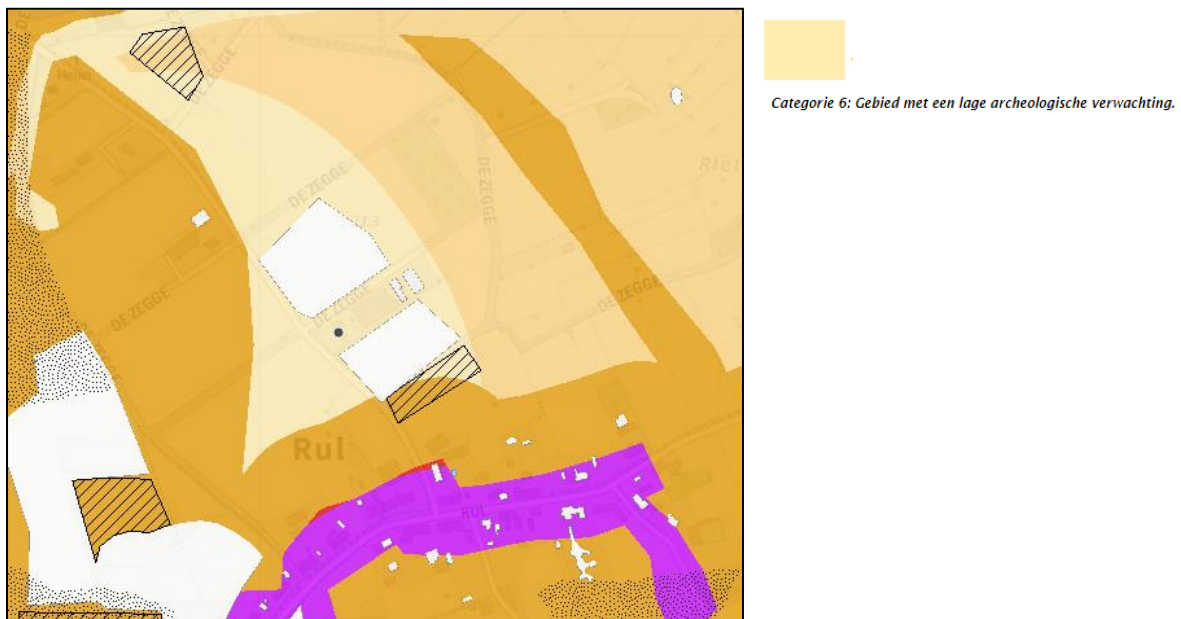
4.10.1 Inleiding

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

4.10.2 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.

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Heeze-Leende zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Archeologische Beleidskaart, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede en legenda Archeologische Beleidskaart, met het plangebied aangeduid met een zwarte marker

De beoogde herbestemming vindt plaats binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

De beoogde herbestemming leidt tot de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen in gebruik voor de veehouderij. De bedrijfsgebouwen zijn voorzien van mestputten. De bodem ter plaatse is dan ook al verstoord. De te slopen oppervlakte bedraagt circa 1.635 m². Ter plaatse is een verkennend archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

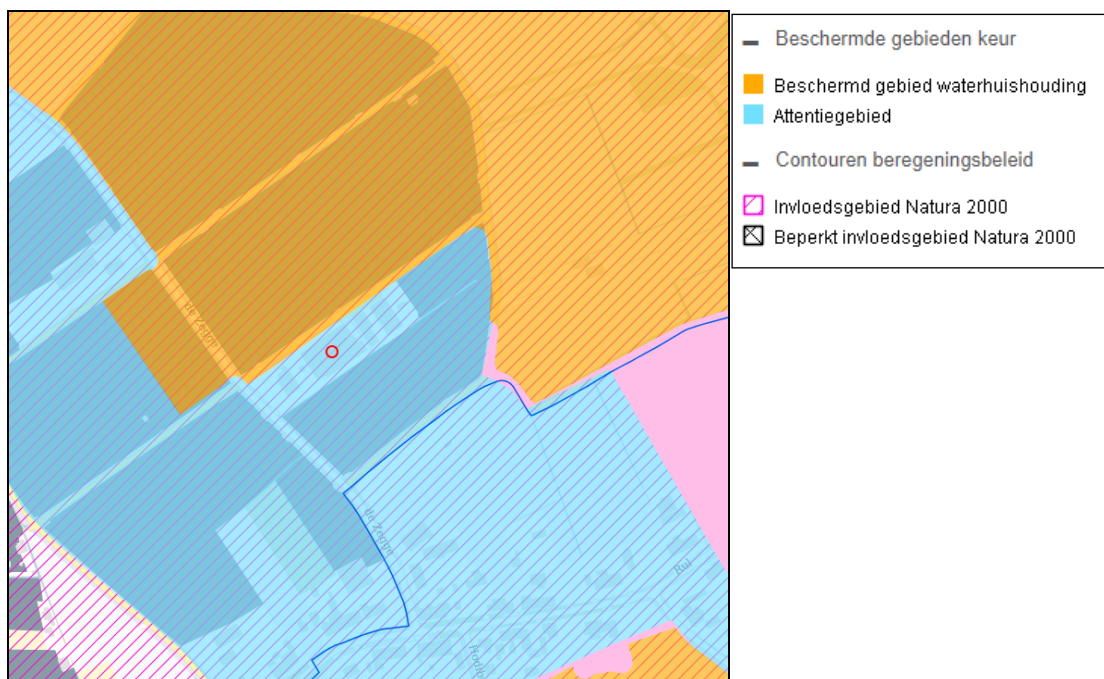
Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

4.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel

4.11.2.1 Keur 2015

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

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied maar wel binnen een Attentiegebied en een invloedsgebied Natura 2000.



Figuur 18: Beschermd gebieden Keur Waterschap de Dommel (plangebied aangeduid met een rode marker)

4.11.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

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

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

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van verharding met een omvang van 2.000 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herbestemming wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd er wordt enkel een oppervlakte van 1.635 m² bebouwing en ca. 200 m² erfverharding gesaneerd. Deze herontwikkeling draagt dan ook bij aan een aanzienlijke reductie van de hoeveelheid verharding ter plaatse van het plangebied. 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 2.000 m². Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.11.3 Gemeentelijke beleid

4.11.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

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

2.000 m² dient een voorziening met een capaciteit van 15 mm per m² verharding te worden gerealiseerd.

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

4.11.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

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

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Bestemmingen
 - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene afwijkingsregels
 - Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Overangsrecht
 - Slotregel

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van blijvend grasland, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

5.4.2 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor één niet-agrarisch bedrijf voor de verhuur van opslagruimte voor derden t.b.v. binnenopslag van goederen die niet bestemd zijn voor handel met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming worden de bestaande bedrijfsloodsen van maximaal 750 m² toegestaan.

5.4.3 Waarde-Archeologie 2

De voor 'Waarde Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

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

7. INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor de zienswijzentermijn.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.3 Procedure

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

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.