

BESTEMMINGSPLAN
STERKSELSEWEG 64 HEEZE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Mei 2020

PLANGEGEVENS

Naam plan:	Bestemmingsplan 'Sterkselseweg 64 Heeze'
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPSterksel64-vs01
Versie voorontwerp	Oktober 2019
Versie ontwerp	Januari 2020
Versie vastgesteld	Mei 2020
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	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	19
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'	20
4. MILIEUASPECTEN	21
4.1 Besluit m.e.r.	21
4.1.1 Beleid en regelgeving	21
4.1.2 Beoordeling	21
4.2 Bodemkwaliteit	22
4.3 Wegverkeerslawaaï	22
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.4.1 Inleiding	22
4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.1 Inleiding	24
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	25
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	25
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	26
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	27
4.6.1 Inleiding	27
4.6.2 Beoordeling van het plangebied	27

4.7	Bedrijven en milieuzonering	28
4.7.1	Inleiding	28
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	28
4.8	Natuur en ecologie	29
4.8.1	Inleiding	29
4.8.2	Gebiedsbescherming	29
4.8.3	Soortenbescherming	29
4.9	Cultuurhistorie	30
4.10	Archeologie	31
4.10.1	Inleiding	31
4.10.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	31
4.11	Water	32
4.11.1	Inleiding	32
4.11.2	Beleidskader waterschap De Dommel	32
4.11.3	Gemeentelijke beleid	34
4.11.4	Hemelwater	34
4.11.5	Afvalwater	34
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	35
5.3	Algemene toelichting op de regels	35
5.4	Toelichting op de bestemmingen	36
5.4.1	Agrarisch	36
5.4.2	Bedrijf	36
5.4.3	Leiding	36
6.	UITVOERBAARHEID	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Omgevingsdialoog	37
7.	INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	38
7.1	Zienswijzen	38
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	38
7.3	Procedure	38

1. INLEIDING

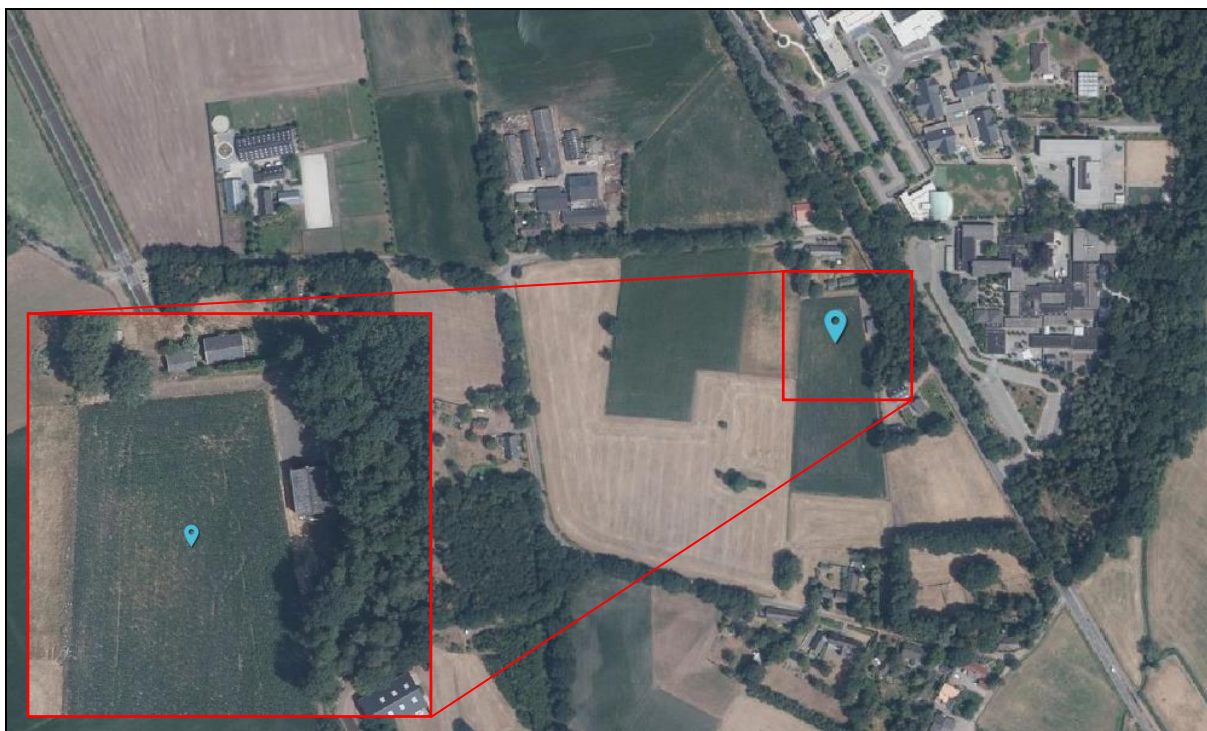
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de vigerende bestemming van het perceel aan Sterkselseweg 64 te Heeze, hierna ook 'plangebied' genoemd. Het plangebied kent een agrarische bestemming. Initiatiefnemer beoogt de locatie te herbestemmen ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf.

De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden gewijzigd. Om de omzetting mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

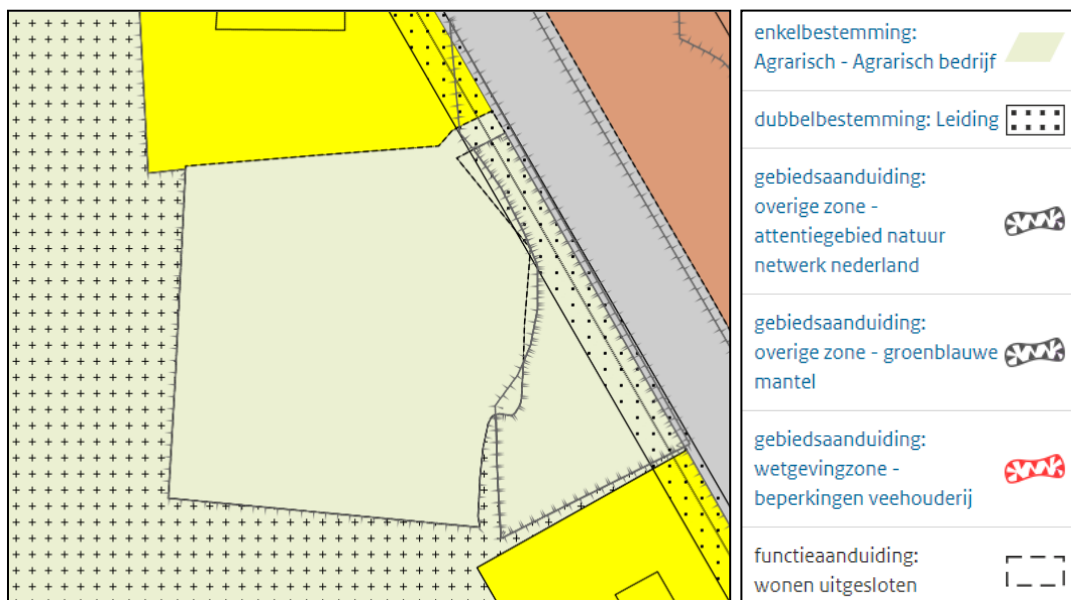
Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Heeze, aan de doorgaande weg naar Sterksel. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met Sterkselseweg 64 te Heeze aangeduid

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 maart 2018. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de ligging van 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' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk nederland', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'wetgevingszone – beperkingen veehouderij'. Tenslotte is er de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Over de inrit, parallel aan de Sterkselseweg, ligt een dubbelbestemming 'Leiding'. Zowel over inrit, als over een hoekje van het bestemmingsvlak, ligt de gebiedsaanduiding 'overige zone - natuur netwerk nederland'.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het herbestemmen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming mogelijk ter plaatse van Sterkselseweg 64 te Heeze. Na herbestemming wordt ter plaatse een agrarisch-technisch hulpbedrijf toegestaan. 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.

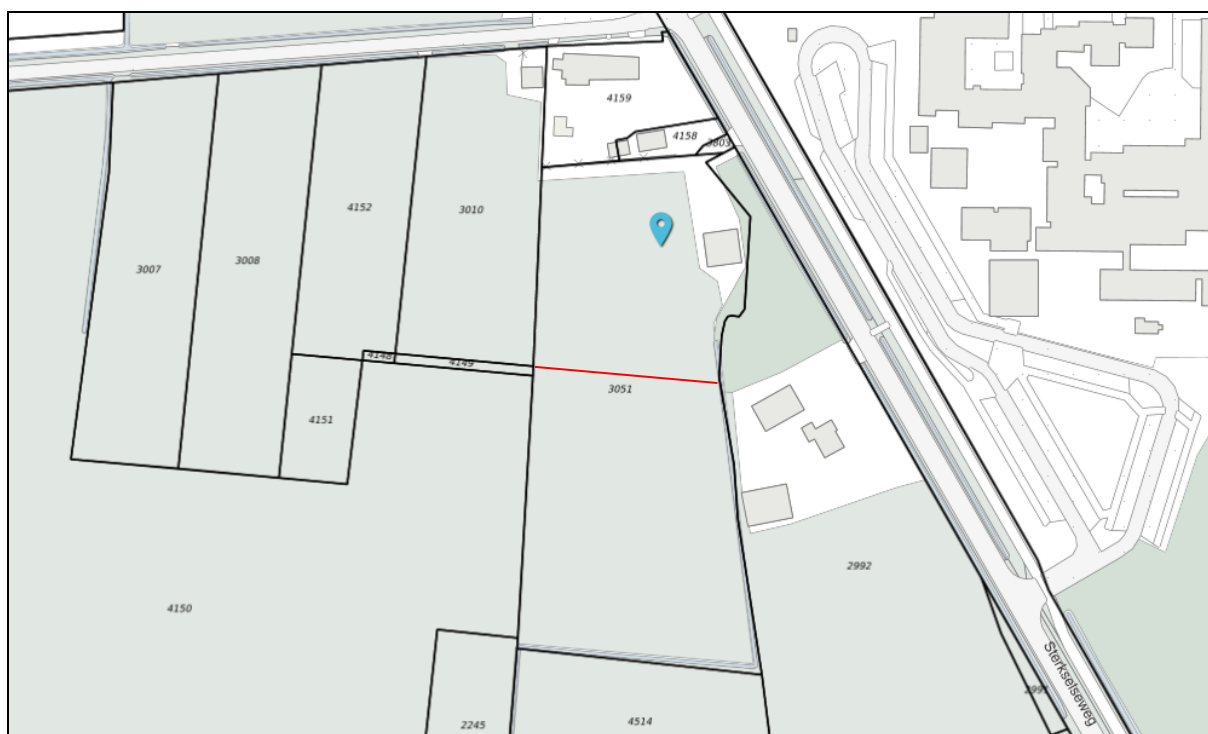
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sterkselseweg ten zuiden van de kern Heeze. Het plangebied is gelegen op twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Heeze, sectie C, nummer 3051 en nummer 3803. Het perceel 3051 kent een oppervlakte van circa 11.930 m². Het perceel 3803 kent een oppervlakte van circa 55 m². De locatie voor herontwikkeling omvat niet de gehele kadastrale perceel, maar enkel de vigerende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'.

In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied. Het plangebied beperkt zich tot het gedeelte boven de rode lijn, die door perceel 3051 is ingetekend. Het plangebied kent een oppervlakte van 5.145 m²



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Sterkselseweg 64 te Heeze (aangeduid met een blauwe marker)

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied wordt agrarisch gebruikt. Binnen het plangebied is een bedrijfsgebouw aanwezig in de vorm van een loods met een oppervlakte van 140 m². Nabij de inrit is een kleine opstal (ca. 4 m²) aanwezig, in de vorm van een overkapping voor een elektrische beregeningspomp. Ook de aansluiting voor de elektriciteit is hier aanwezig. Daarnaast is er nog enige buitenopslag aanwezig.



Figuur 4: Foto van het plangebied in de huidige situatie,

Alle aanwezige buitenopslag zal verwijderd worden. In de regels zal worden verankerd dat buitenopslag niet is toegestaan. Het aanwezige pomphuisje zal behouden blijven.

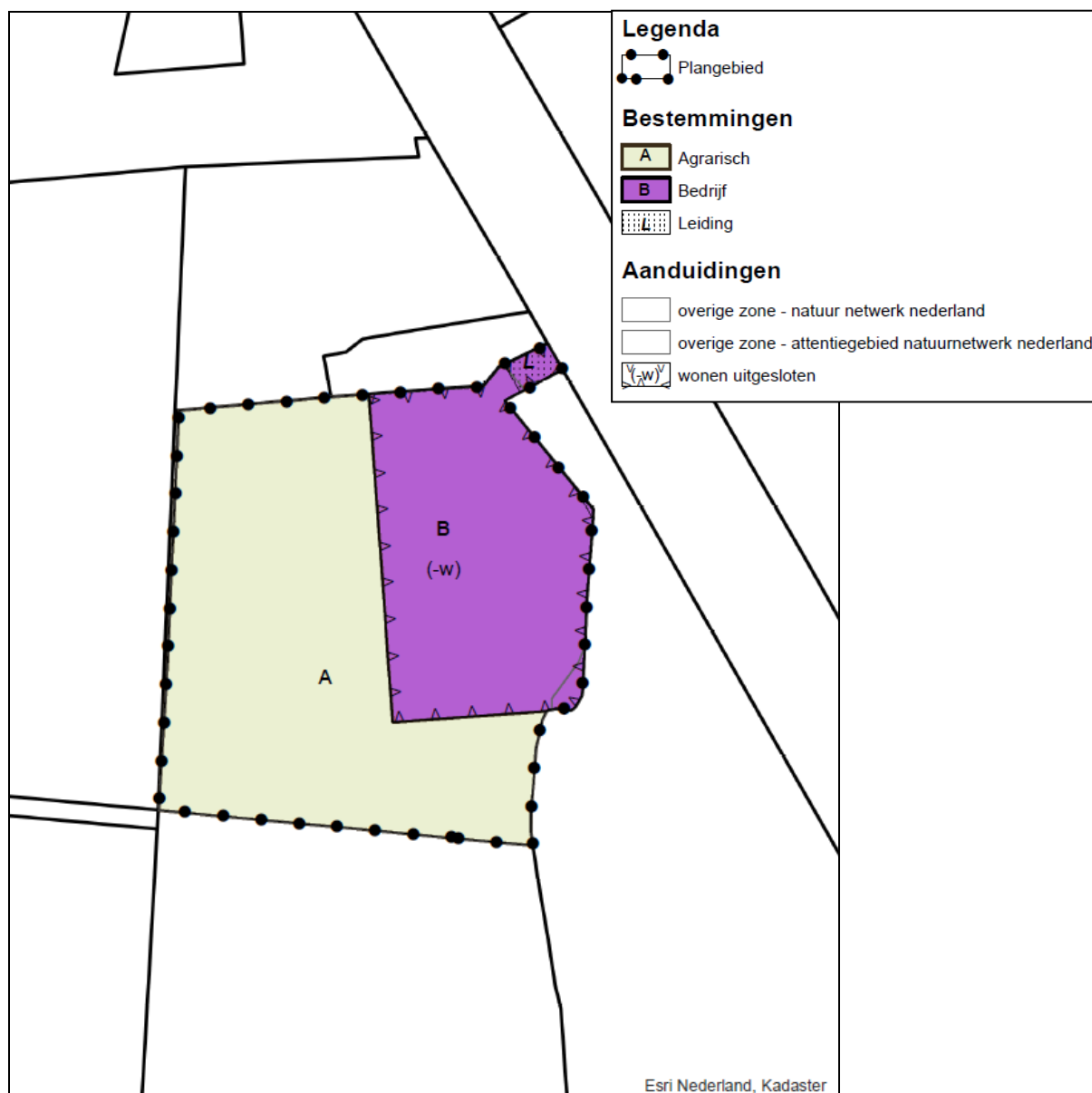
2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om binnen het plangebied een agrarisch-technisch hulpbedrijf te vestigen, dat past in de omgeving. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend ten behoeve van het vestigen van agrarisch-technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt omdat de voorgenomen wijziging niet geheel binnen de wijzigingsbevoegdheid past.

Van het perceel wordt circa 1.900 m² herbestemd naar 'Bedrijf', waarvan een gedeelte de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk nederland' kent. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Het oprichten van een bedrijfswoning binnen het plangebied is uitgesloten.

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 aan de voorzijde reeds landschappelijk ingepast door een bestaande houtstructuur. Deze is tevens aangemerkt als 'overige zone - natuurnetwerk nederland'. Deze bestaande elementen blijven duurzaam behouden.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Gemeentelijk beleidskader

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

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

Met een parkeerbalans wordt onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen, doch slechts een deel ervan. Het lokale beleid moet voor een dergelijke gebiedsgewijze benadering wel de ruimte geven. De mogelijkheid tot gecombineerd gebruik binnen een gebied hangt af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen en de loopafstanden naar de bestemming.

De opgenomen parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages geven indicatief de omvang aan van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Elke functie en elk gebied heeft zijn eigen karakter en omstandigheden. De gebruiker dient zich daarom vooraf goed in te leven in de kenmerken van de functies en het gebied voordat hij de kencijfers en aanwezigheidspercentages toepast.

2.2.3.2 Parkeren

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de zone 'overig gebied'. Het beoogde bedrijf, een agrarisch-technisch hulpbedrijf, is in te delen in de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief'. Voor deze bedrijven in het overig gebied geldt een parkeernorm van 1,1 auto per 100 m² bvo. Voor de bestaande loods van 140 m² dient met 1,54 - afgerond 2 - parkeerplaatsen rekening gehouden te worden. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd naast de bestaande loods. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

2.2.3.3 Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Sterkselseweg. Voor de beoogde functie is de bestaande ontsluiting toereikend.

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.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Middels de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische loods herbestemd naar een bedrijfsloods voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen, onderdeel A en B. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: 'Groenblauwe structuur', 'Landelijk gebied', 'Stedelijke structuur' en 'Infrastructuur'. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader in bindende regels uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant wordt in subparagraaf 3.2.3 besproken.

3.2.2 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.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.3.1 Inleiding

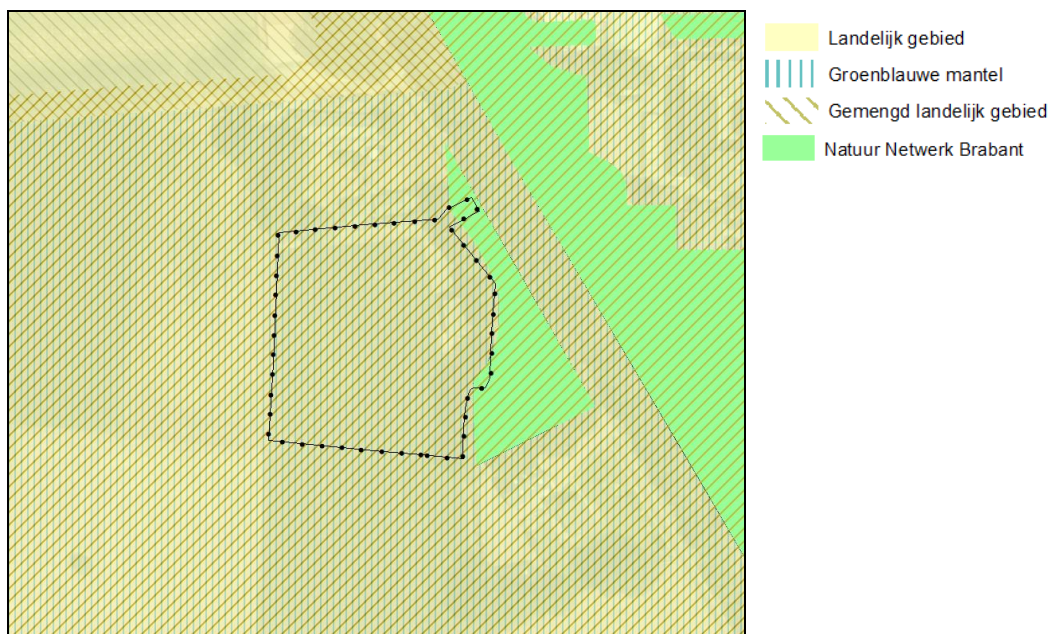
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening 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.

3.2.3.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

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



Figuur 6: aanduiding plangebied in de Interim omgevingsverordening

Het plangebied is grotendeels aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur 'Groenblauwe mantel', met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied'. Een klein gedeelte van het plangebied is aangeduid als Natuur Netwerk Brabant.

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. 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.

3.2.3.3 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. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. 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. De gemeente Heeze-Leende hanteert geen vaste methode voor toepassing van een kwaliteitsverbetering. Per initiatief dient een maatwerkberekening te worden opgesteld.

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 bedrijfsbestemming aan Sterkselseweg 64. Agrarisch onbebouwde grond wordt gesteld op een waarde van € 5,-/m². 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	5145	€ 25,00	€ 128.625,00
Totaal	5145		€ 128.625,00
Bedrijfsbestemming	1929	€ 50,00	€ 96.450,00
Agrarisch	3216	€ 5,00	€ 16.080,00
Totaal	5145		€ 112.530,00
Bestemmingswinst			€ -16.095,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			-
Bestemmingswinst		€ -16.095,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Te leveren tegenprestatie

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de Sterkselseweg 64 te Heeze wordt een bestaand agrarisch bouwvlak deels omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch-technisch bedrijf. De overige gronden verkrijgen een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Met de beoogde omzetting van agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming met daarnaast agrarisch onbebouwde grond is geen sprake van bestemmingswinst.

3.2.3.4 Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Niet-agrarische functies in Landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Middels onderhavige ontwikkeling is sprake is van een kleinschalige ontwikkeling die past in een gemengde omgeving.

Navolgend wordt de ontwikkeling getoetst aan de kaders van artikel 3.73.

Lid 1

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

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*

2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- 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 bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf. De loods zal worden gebruikt voor de stalling van machines en werktuigen. De activiteit valt derhalve te classificeren in milieucategorie 2. Een dergelijke functie is passend in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende. Werkzaamheden van het bedrijf vinden tevens hoofdzakelijk plaats in het buitengebied.

Door middel van de herontwikkeling vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel. Na herontwikkeling is slechts sprake van één bedrijf. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt en er is geen sprake van overtollige bebouwing. Eventuele leegstand wordt voorkomen. De ontwikkeling voorziet niet in een baliefunctie, lawaaisport of mestverwerking. Vestiging op een bedrijventerrein ligt niet in de rede.

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. Ter plaatse zullen slechts machines en werktuigen gestald worden. De werkzaamheden vinden vooral op locatie plaats. De herontwikkeling leidt niet tot een publiek aantrekkende werking. In de regels behorende tot onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot het gebruik. 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.

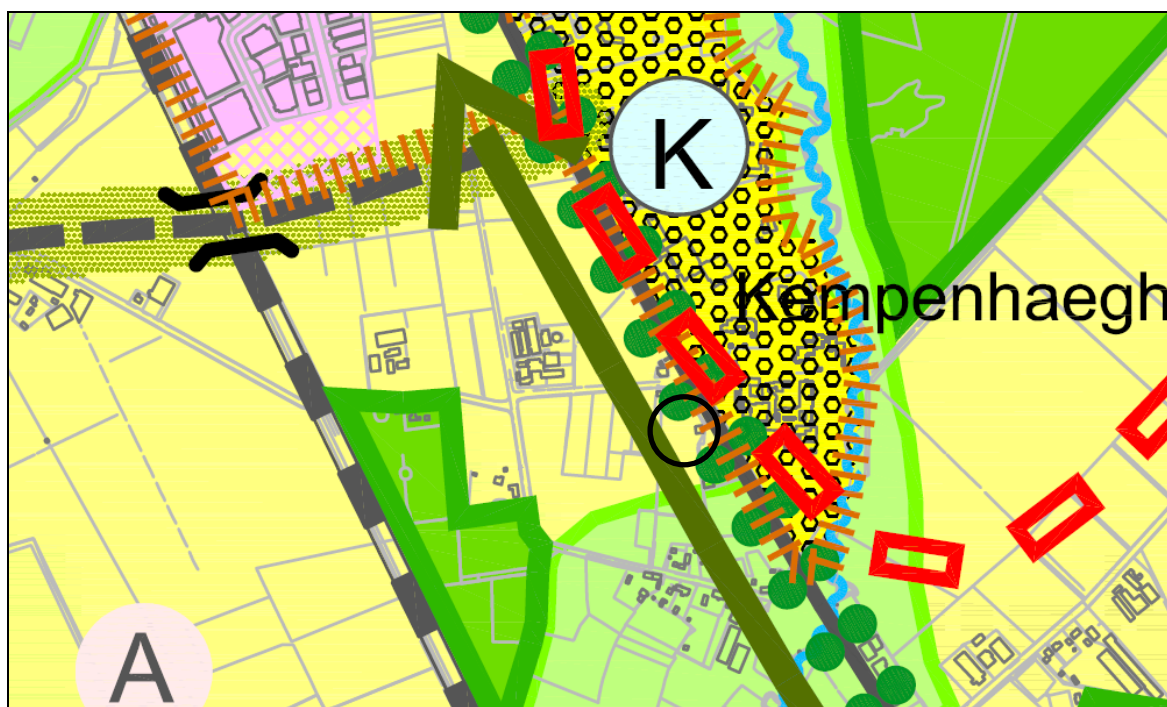
De beoogde functie is passend binnen het gemengd landelijk gebied. Bijgedragen wordt aan een gevarieerde plattelandseconomie. Vestiging op een bedrijventerrein is niet aan de orde. Detailhandel wordt niet beoogd. Het maximum bebouwd oppervlak ten behoeve van het bedrijf begrenst op 140 m².

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

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

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Heeze, aan de doorgaande weg naar Sterksel. Het plangebied ligt in een agrarisch gebied, naast één van de lanen van Heeze-Leende.

De beoogde herontwikkeling, de ontwikkeling van agrarisch bedrijf naar agrarisch-technisch hulpbedrijf, 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 naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet 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

De herbestemming van een bestaande landbouwloods, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied in het buitengebied van Heeze worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor, het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten worden in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

4.2 Bodemkwaliteit

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

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

4.3 Wegverkeerslawaaï

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

Beoogde ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een gevoelige functie. 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.

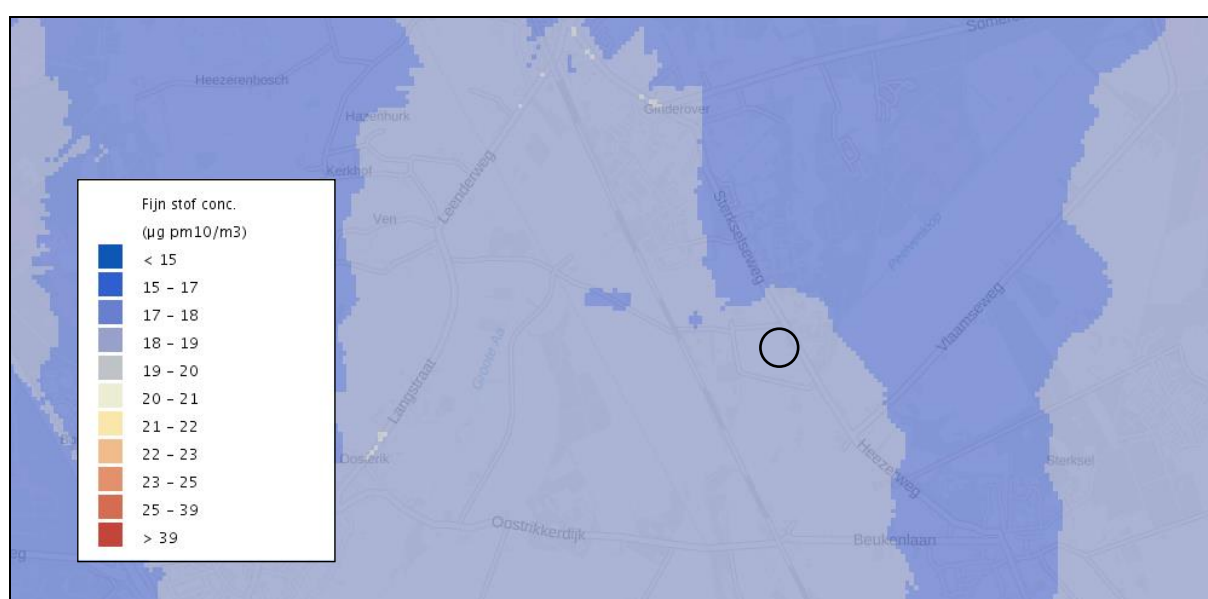
Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in nieuwbouw, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

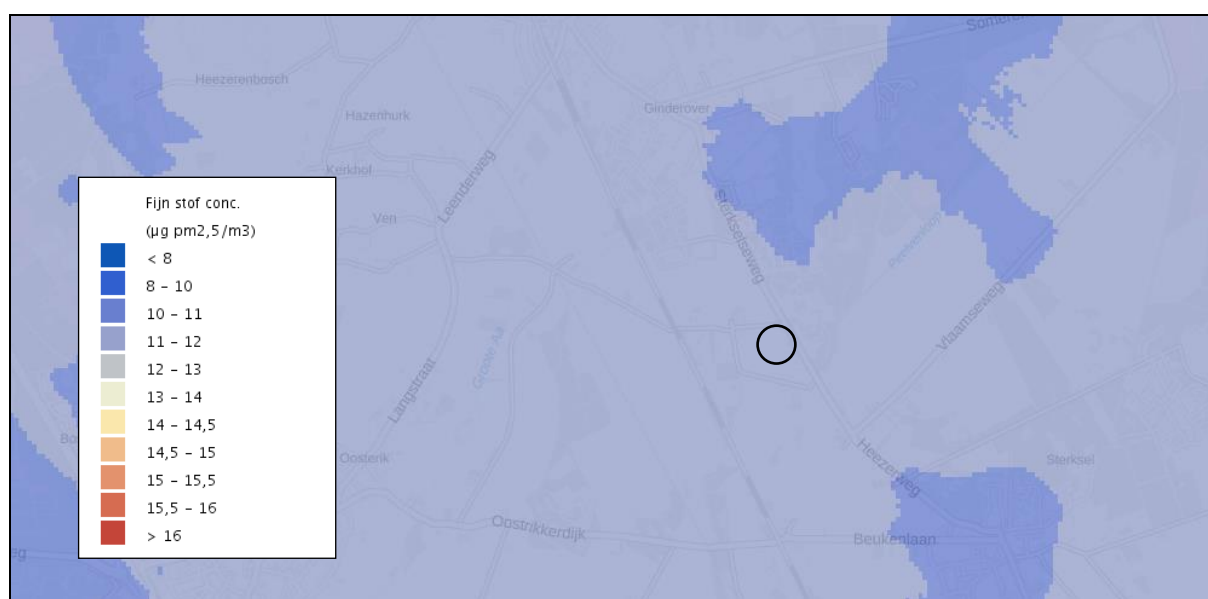
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- 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 8: Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 9: Fijnstof 2017 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

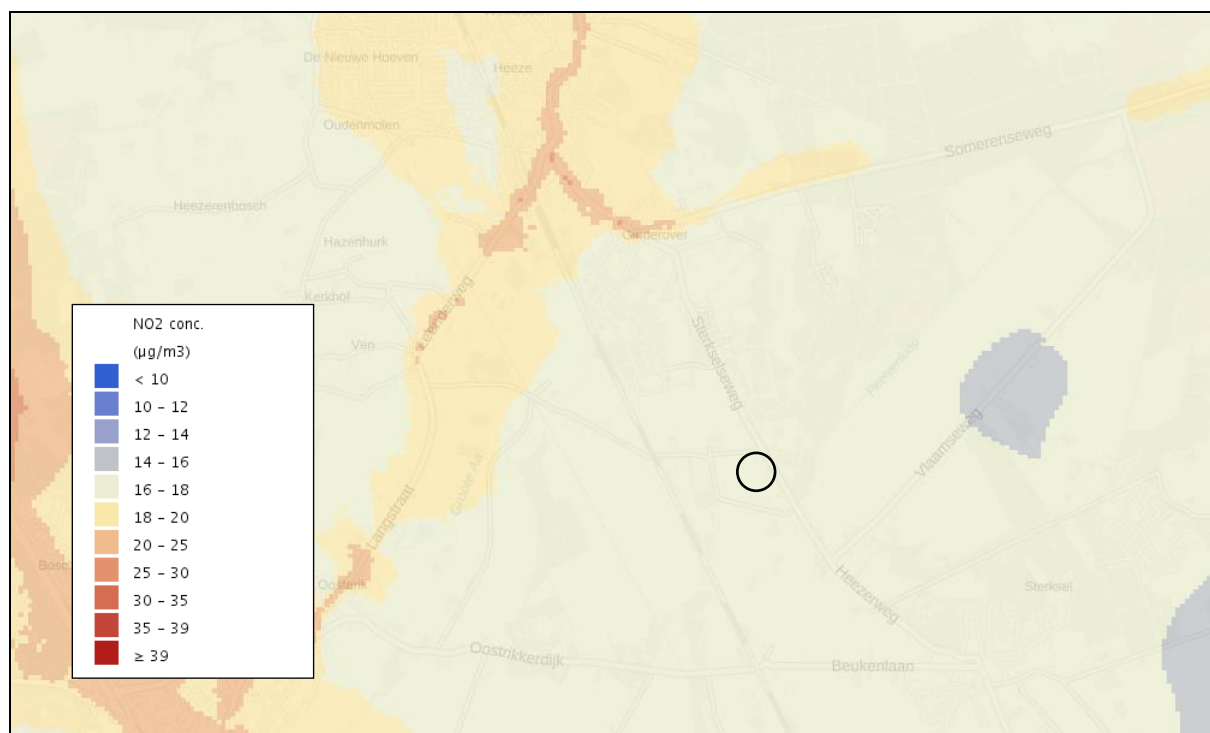
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

4.4.2.1 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 10: Stikstof 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 16 en 18 microgram per m^3 . 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.

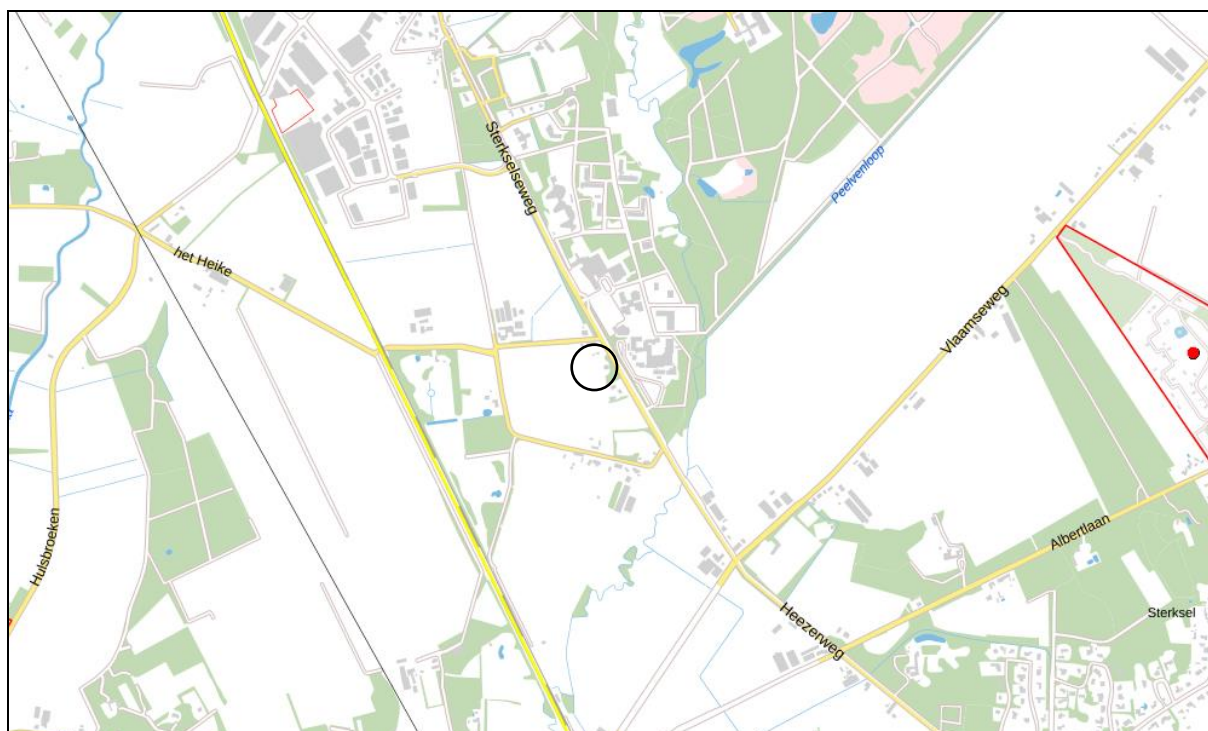
Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen 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 11: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

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 500 meter. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter niet plaatsvinden. Ook hoeft geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden.

Vervoer over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2. Met een afstand van circa 3.000 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

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

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

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

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

4.6.2 Beoordeling van het plangebied

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

Met de beoogde herbestemming ontstaat geen nieuw geurgevoelig object. Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Tussen het plangebied en veehouderijen in de omgeving zijn in alle gevallen reeds vele andere geurgevoelige bestemmingen gelegen.

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

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

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

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

Een agrarisch-technisch hulpbedrijf is geen gevoelig object, maar wel een milieubelastende functie. Bepaald dient te worden of de realisatie van een agrarisch-technisch hulpbedrijf het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige objecten beïnvloedt. Een agrarisch-technisch hulpbedrijf (SBI-code: 0161) betreft milieucategorie 2 op basis van het aspect geluid. In gemengd gebied heeft een dergelijke inrichting een richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op een afstand van ten minste 35 meter tot het beoogde bedrijf. Derhalve kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter. Het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige objecten wordt derhalve niet beïnvloed door de realisatie van het agrarisch-technisch hulpbedrijf.

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 meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux', gelegen op een afstand van ruim 900 meter tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen significant effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied en geen belemmeringen schept ten aanzien van soortenbescherming.

4.8.3 Soortenbescherming

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

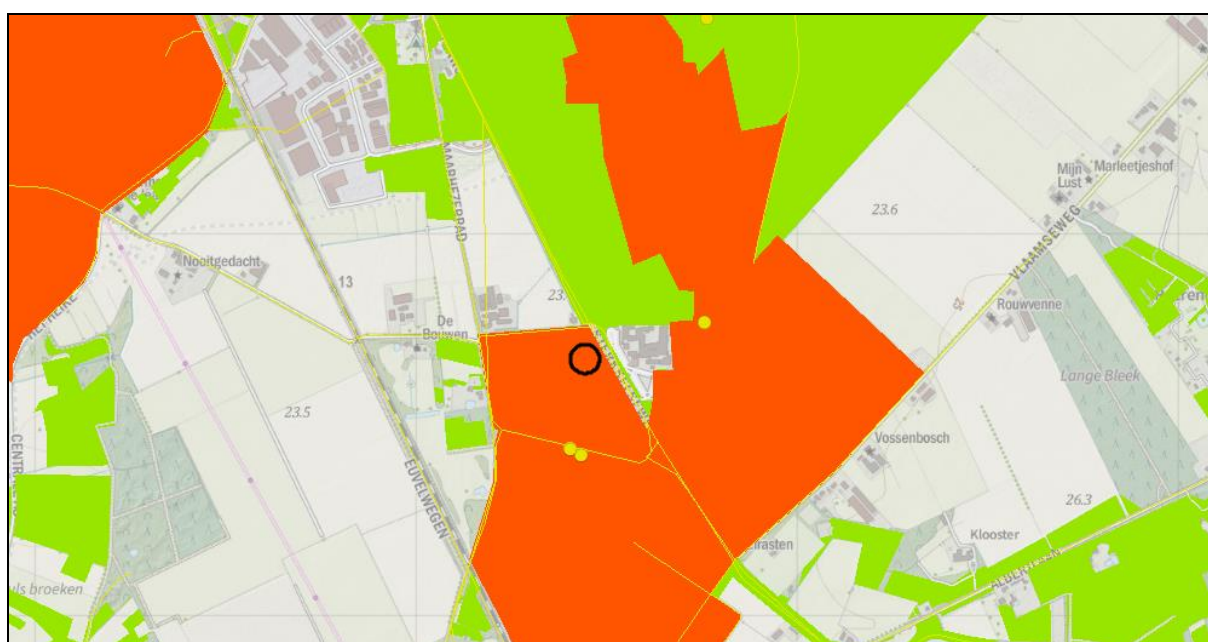
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten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

Middels deze ontwikkeling worden geen bouwwerken gesloopt of gebouwd. Ook worden er geen landschapselementen verwijderd. Een negatieve impact op natuurwaarden kan daarom op voorhand worden uitgesloten.

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.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

Legenda cultuurhistorische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten

Toelichting op de verschillende categorieën met voorschriften:

- Categorie 1: Beschermde cultuurhistorische monumenten.**
- ■ Cultuurhistorische objecten of gebieden die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Erfgoedverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste versturende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.
- 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.
- Categorie 3: Object of gebied met een 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 lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Figuur 13: Legenda bij de Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als gelegen in een vlak Categorie 2 en Categorie 3. Het pand zelf is niet cultuurhistorisch waardevol.

Omdat de beoogde herontwikkeling niet uitgaat van slopen noch bouwen, het betreft slechts een bestemmingswijziging met behoud van de bestaande bedrijfsloods, zal de ontwikkeling niet leiden tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.10 Archeologie

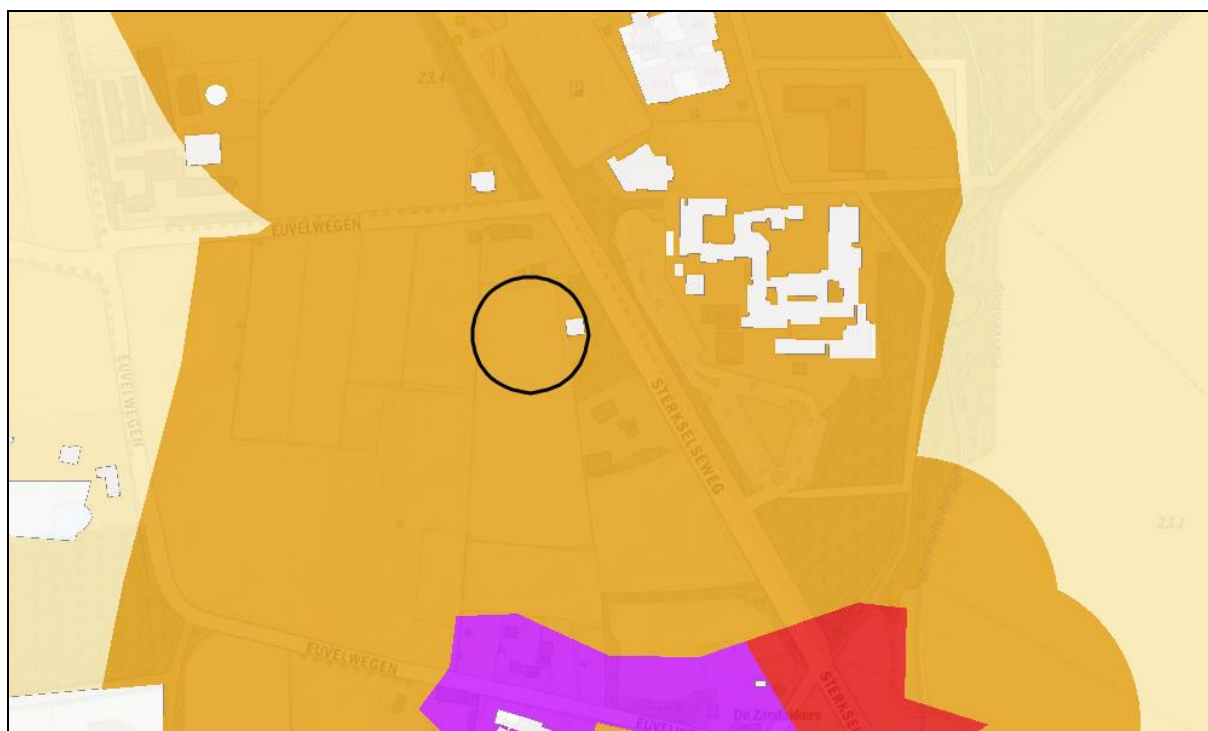
4.10.1 Inleiding

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

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.



Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Figuur 14: Uitsnede en legenda Archeologische Beleidskaart, met het plangebied aangeduid

De beoogde herbestemming vindt plaats binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Aangezien de beoogde herbestemming niet gepaard gaat met bouwen, noch slopen, is een verkennend archeologisch onderzoek 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 of beschermd gebied voor waterhuishouding.

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. Deze herontwikkeling verandert dan ook niets aan 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. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.11.3 Gemeentelijke beleid

4.11.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

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

4.11.4 Hemelwater

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

4.11.5 Afvalwater

De bedrijfsloods is niet aangesloten op het riool. Er is geen sprake van afvalwater. Van een nieuwe aansluiting is geen sprake.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemming 'Bedrijf' is toegekend ten behoeve van de bestaande bedrijfsloods.

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

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

5.4.2 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming wordt één bestaande bedrijfsloods van 140 m² toegestaan.

5.4.3 Leiding

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit 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.

6.3 Omgevingsdialoog

De beoogde ontwikkeling is besproken met de omwonenden. De bewoners van Sterkselseweg 66 en Euvelwegen 1 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

7. INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 januari 2020 tot en met 20 februari 2020 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Tijdens deze periode is één zienswijze kenbaar gemaakt door provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangepast en in overeenstemming gebracht met de Interim omgevingsverordening.

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.

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.