

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
RUL NABIJ 31 TE HEEZE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters BV
ing. M.J.M. Crijns & E.M. Crijns
Maart 2017

INHOUD

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel.....	3
1.3 Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE.....	4
2.1 Planlocatie	4
2.2 Ligging planlocatie	5
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Inrichting planlocatie	7
3.3 Landschappelijke inpassing.....	8
3.4 Verkeer en parkeren	8
4. BELEID	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	9
4.3 Gemeentelijk beleid	16
5. RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN.....	19
5.1 Archeologie	19
5.2 Bodem	20
5.3 Geluid	21
5.4 Externe veiligheid	22
5.5 Geurhinder	22
5.6 Bedrijven en milieuzonering	24
5.7 Natuur en ecologie.....	25
5.8 Water	27
6. UITVOERBAARHEID	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlage 1: Bodemonderzoek Rul 31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is, opdracht verleend tot het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing 'Rul nabij 31 te Heeze'. De locatie 'Rul nabij 31' te Heeze is in eigendom van initiatiefnemer en aangekocht met het oogmerk de huidige recreatieve bestemming aan Rul 31 uit te breiden. Het betreffende perceel 'Rul nabij 31', wordt hierna planlocatie genoemd.

Initiatiefnemer exploiteert in de huidige situatie een recreatiebedrijf met vakantieappartementen en vakantiewoningen aan Rul 31 te Heeze en is voornemens deze recreatieve verblijfsbestemming uit te breiden ter plaatse van het naastgelegen perceel; de planlocatie. De planlocatie is thans onbebouwd en in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. In de huidige situatie kent de planlocatie de bestemming 'Agrarisch'. Het is derhalve niet mogelijk de uitbreiding van de recreatieve functie binnen de vigerende bestemmingsplanregels uit te voeren. Initiatiefnemer beoogt de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' in combinatie met de bestemming 'Natuur', hiertoe dient een bestemmingsplanherziening plaats te vinden. Door de gemeente Heeze-Leende is reeds mondeling principe medewerking verleend aan de beoogde ontwikkeling.

1.2 Doel

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014' van de gemeente Heeze-Leende het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding van de recreatieve functie ter plaatse van de planlocatie is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan.

Op 14 december 2016 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' als voorontwerp ter inzage gelegd. Ook op basis van dit bestemmingsplan is de beoogde uitbreiding van de recreatieve bestemming niet rechtstreeks mogelijk. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de beoogde ontwikkeling en laat zien dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar is.

1.3 Leeswijzer

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie ter plaatse van de planlocatie. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de relevante ruimtelijke- en milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Planlocatie

De planlocatie aan Rul nabij 31 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende ten noordoosten van de kern Heeze. De locatie 'Rul nabij 31' is thans onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. Navolgende figuren geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 1: Foto's locatie Rul nabij 31 te Heeze



Figuur 2: Foto's locatie Rul nabij 31 te Heeze

2.2 Ligging planlocatie

Het projectgebied betreft een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als gemeente Heeze, sectie A, nummer 4629. Dit perceel heeft een totale grootte van 5.537 m². Navolgende figuur geeft het kadastrale perceel weer.



Figuur 3: Kadastraal perceel Heeze, A, 4629

De locatie is gelegen tussen natuurgebied de 'Strabrechtse Heide' en de kern Heeze en op korte afstand van de Kleine Dommel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocatie.

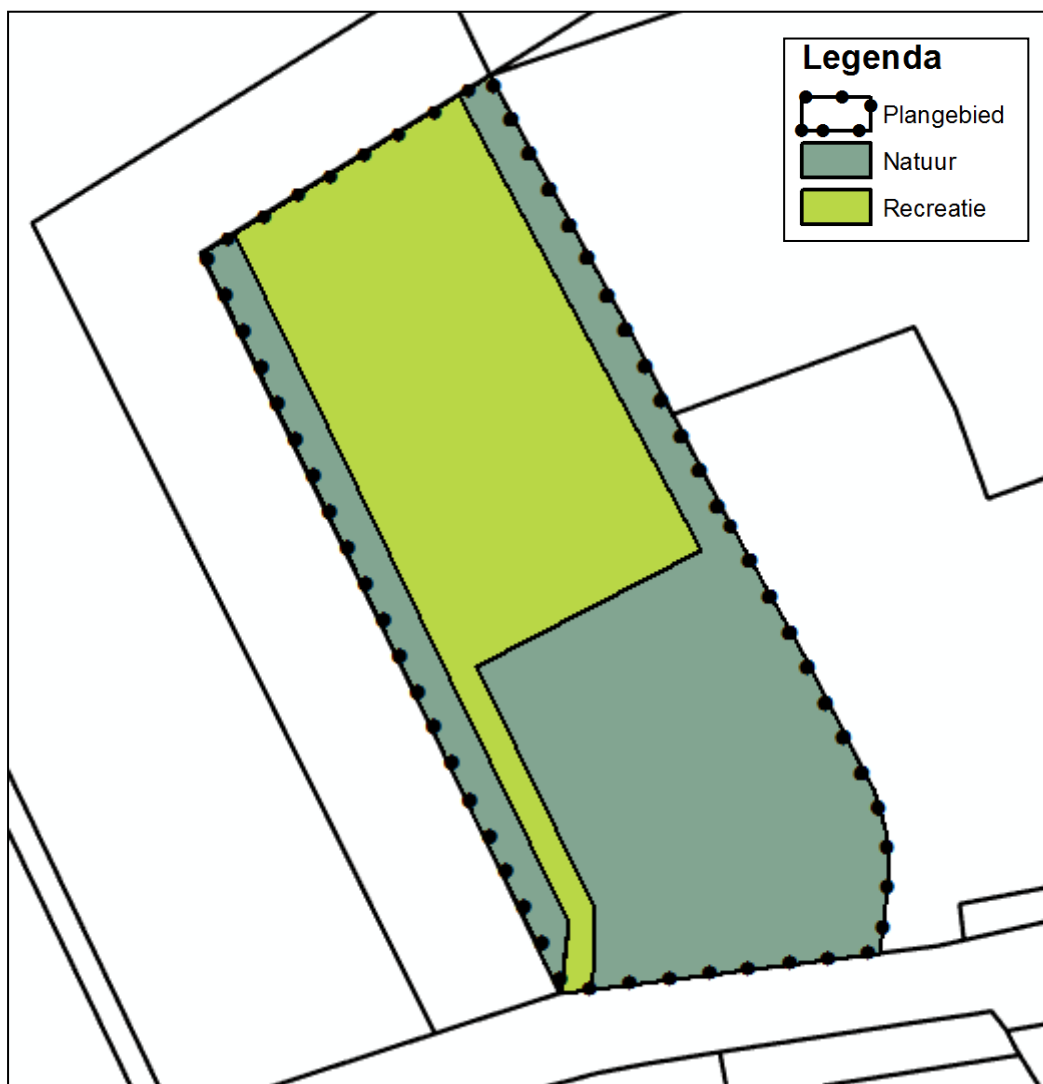


Figuur 4: Ligging planlocatie in de omgeving.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

In de toekomstige situatie zal op de locatie 'Rul nabij 31' uitbreiding van het huidige recreatieve bedrijf aan Rul 31 te Heeze plaatsvinden. Ten behoeve van deze uitbreiding zullen ter plaatse van de planlocatie nieuwe recreatiewoningen opgericht worden samengaand met de aanleg van een uitgebreide landschappelijke inpassing en de inrichting van een deel van het plangebied als natuur. De in de huidige situatie onbebouwde agrarische grond zal in samenhang met de ontwikkeling worden omgezet naar een recreatieve bestemming waarbij een gedeelte van het perceel zal worden bestemd tot natuur onder andere ten behoeve van de aanleg van een landschappelijke inpassing. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde planologische situatie na herontwikkeling.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

Met de ontwikkeling wordt het mogelijk 5 recreatiewoningen op te richten ter plaatse van de planlocatie. Beoogd wordt voor wat betreft de regels aan te sluiten op de regels die gelden voor het huidige recreatieve bedrijf op basis van het bestemmingsplan 'Rul 31 Heeze', navolgend uiteengezet:

- In totaal worden maximaal 5 recreatiewoningen toegestaan ter plaatse van de planlocatie;
- De oppervlakte van een vakantiewoning mag niet meer dan 85 m² bedragen;

- De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per recreatiewoning niet meer dan 13 m² bedragen;
- De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 490 m²;
- De maximale goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- De maximale bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de dakhelling van gebouwen mag niet minder dan 12° en niet meer dan 50° bedragen;
- de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

3.2 Inrichting planlocatie

Met de inrichting van de planlocatie wordt aangesloten op de huidige inrichting van het recreatieve bedrijf aan Rul 31. Zowel de bebouwingsstructuur als de beoogde landschappelijke inpassing ter plaatse zal aansluiten op het naastgelegen perceel. Op de achterzijde van het perceel worden daarbij een vijftal nieuwe recreatiewoningen opgericht, de voorzijde van het perceel zal conform de landschappelijke inpassing aan Rul 31 ingepast worden middels de aanleg van groene landschapselementen. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 6: Inrichting planlocatie

3.3 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende, op korte afstand van de Kleine Dommel en natuurgebied de Strabrechtse Heide. Voorheen was ter plaatse van Rul 31 een glastuinbouwbedrijf aanwezig, dit glastuinbouwbedrijf is reeds gesaneerd en hiervoor in de plaats is een verblijfsrecreatieve functie gerealiseerd. Initiatiefnemer beoogt deze recreatieve bestemming uit te breiden ter plaatse van de planlocatie. In samenhang met deze ontwikkeling is een plan opgesteld ten behoeve van de landschapsinrichting ter plaatse. Samengaand met de ontwikkeling zal de planlocatie uitgebreid landschappelijke ingepast worden, daarbij wordt aangesloten op de (beoogde) landschappelijke inpassing aan Rul 31. Dit betekent dat de voorzijde van het perceel landschappelijk wordt ingepast als voorerf, daartoe wordt bloemrijk grasland met bosschages aangelegd. Daarnaast worden aan Rul nabij 31 houtsingels, solitaire bomen en knip- en scheerhagen beoogd om de nieuwe functie landschappelijk in te passen. De beplanting accentueert de perceelsgrenzen waarmee de indeling van de planlocatie goed leesbaar wordt in het landschap. Op de voorzijde van het perceel zal sprake zijn van lage beplanting zodat zichtlijnen over het perceel behouden kunnen worden. Naar de achterzijde toe wordt de bebouwing en parkeergelegenheid door voor het beekdal karakteristieke houtsingels aan het zicht onttrokken.

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal met een nieuwe aansluiting worden ontsloten op de Rul. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Voor de recreatiewoningen wordt uitgegaan van één parkeerplaats per eenheid. Deze parkeergelegenheden worden ingericht bij de recreatiewoningen middels onverharde wegen. Hiermee wordt voldaan aan de normen voor parkeerruimten. De parkeergelegenheden worden groen omzoomd met manshoge hagen. De auto's zijn daarmee onopvallend aanwezig.

Aankomst en vertrek van bezoekers zal zorgen voor extra verkeersbewegingen van personenauto's. Recreatieve voorzieningen en het plaatselijke winkelaanbod zijn op korte afstand van het plangebied aanwezig. Er wordt dan ook verwacht dat bezoekers in veel gevallen wandelend of fietsend inkopen gaan doen of wandelend en fietsend gebruik gaan maken van de recreatieve voorzieningen. Na aankomst zullen de verkeersbewegingen dan ook beperkt blijven. Bij een maximale bezetting en een maximum van 4 verkeersbewegingen per verblijfseenheid per dag zullen maximaal 20 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. Omdat geen vaste aankomst- of vertrektijden worden gehanteerd zullen de vervoersbewegingen verspreid over de dag plaats vinden en in het algemeen niet samenvallen met de ochtend- of avondspits. De Rul betreft een lokale ontsluitingsweg die een dergelijke beperkte toename van verkeer wel kan verwerken.

4. BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

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

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze ontwikkeling past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim-structuurvisie, de paraplu-nota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructie-plannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;

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

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

4.2.2.1 Inleiding

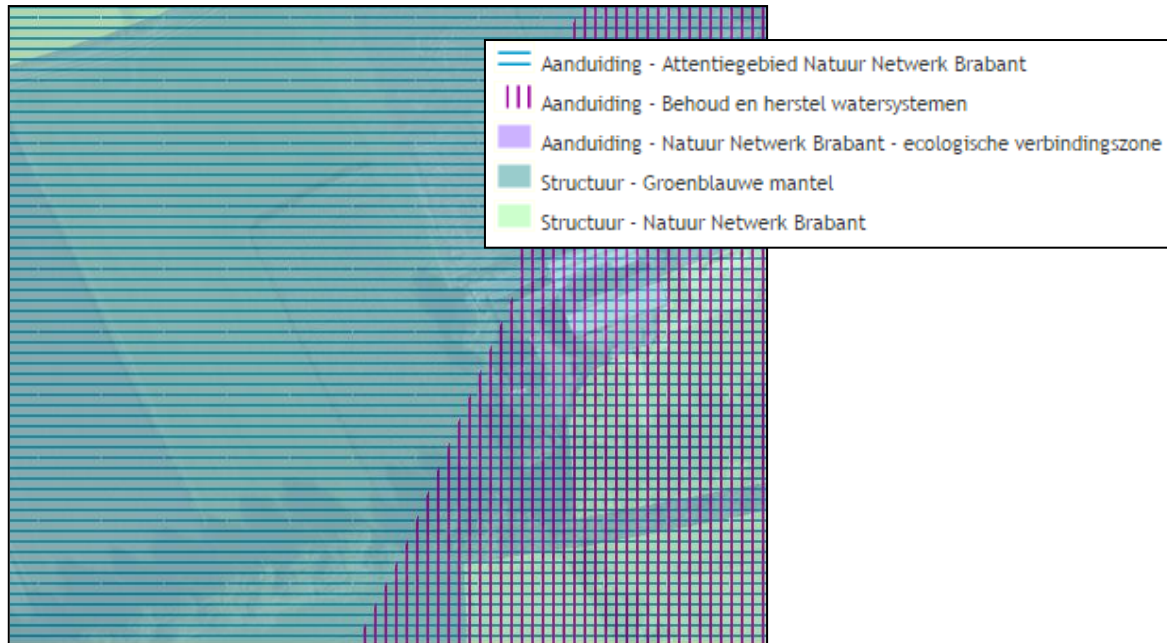
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

Vervolgens is per 18 november de Verordening ruimte andermaal geactualiseerd met een veegronde 2016. Deze 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde 2016' is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 18 november 2016, hierna als 'Verordening ruimte' aangehaald.

4.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte

De planlocatie is tevens op de themakaart 'Natuur en Landschap' aangewezen als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'Natuur en landschap' ter plaatse van de planlocatie weer.



Figuur 7: Ligging planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'Natuur en landschap'.

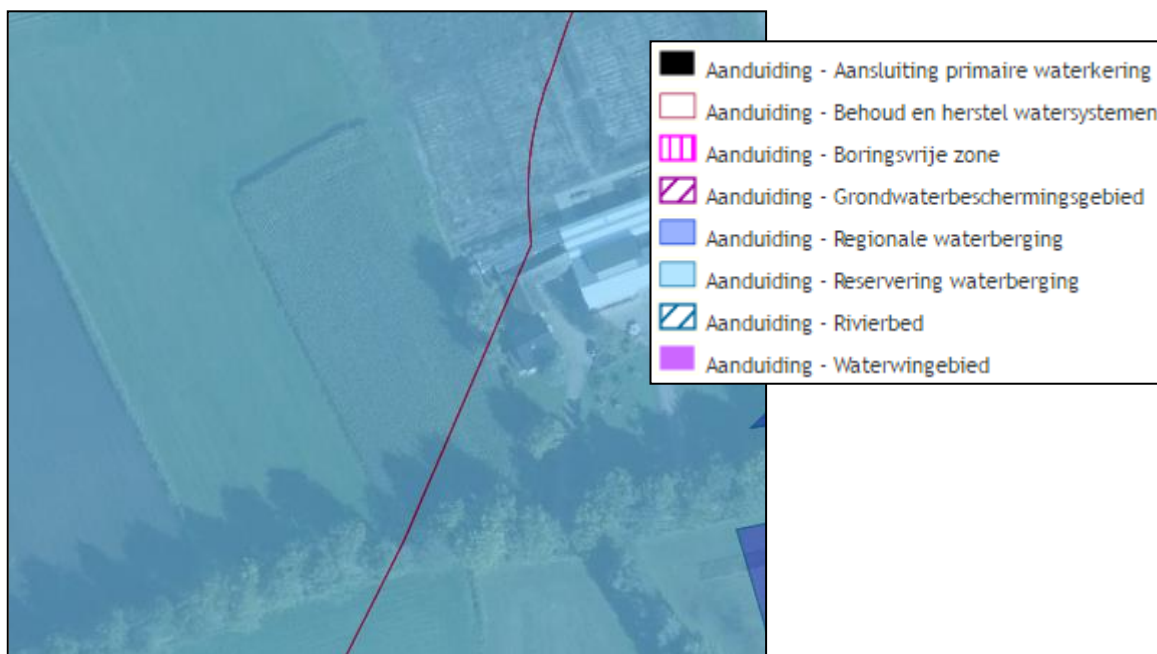
De projectlocatie is aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' en is tevens op deze kaart aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijk waarden en kenmerken ter plaatse. De oprichting van recreatiewoningen is, onder voorwaarden, mogelijk binnen de groenblauwe mantel. Deze voorwaarden staan beschreven in artikel 6.11 'Afwijkende regels voor recreatiebedrijven', hier wordt in paragraaf 4.2.2.3 van onderhavige toelichting verder op ingegaan. Voor het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' gelden specifieke regels met betrekking tot het aanbrengen van oppervlakteverhardingen daarmee wordt beoogd te voorkomen dat stromingen in het grondwatersysteem veranderen. Ontwikkelingen ter plaatse van deze aanduiding dienen in overleg met het betrokken waterschapsbestuur plaats te vinden. Het waterschapsbestuur is in een vroeg stadium betrokken geweest bij de ontwikkeling aan Rul 31. In dit overleg is onder andere bepaald dat Rul 31 en de planlocatie niet langer onderdeel uitmaken van het waterbergingssysteem van de Kleine Dommel. De planlocatie wordt gezamenlijk met de locatie Rul 31 omkaderd door een kade en er vindt een onderbemaling plaats. De waterbouwkundige werken vinden buiten het plangebied plaats en zijn in een eerdere procedure vergund. De uitbreiding van de huidige recreatieve bestemming is mogelijk binnen de met het waterschap overeengekomen afspraken en daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

De planlocatie is op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' aangeduid als 'Beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur geeft de aanduiding van het projectgebied op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' van de Verordening ruimte weer.



Figuur 8: Ligging planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijbedrijven niet toegestaan. De ontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderijsector en is daarmee mogelijk binnen de betreffende aanduiding.



Figuur 9: Ligging planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'Water'

De planlocatie is op de themakaart 'Water' van de Verordening ruimte aangewezen als 'reservering waterberging'. In overleg met het waterschap is overeengekomen dat ter plaatse van de planlocatie

en Rul 31 een kade zal worden opgericht welke de percelen omringt. Daarmee zullen de percelen niet langer dienst doen als 'reservering waterberging ten behoeve van de Kleine Dommel.

4.2.2.3 Artikel 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

Artikel 6 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de structuur 'Groenblauwe mantel'. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

In artikel 6.11 (Afwijkende regels voor recreatiebedrijven) is uiteengezet dat voor de uitbreiding van een bestaand recreatief bedrijf, de regels van artikel 6.10, derde lid gelden. Navolgend wordt uiteengezet dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan:

In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
In de huidige situatie zijn ter plaatse van de planlocatie 14 vakantieappartementen en 6 vrijstaande recreatiewoningen toegestaan. In aanvulling hierop zullen nog eens 5 recreatiewoningen worden toegestaan. Deze uitbreiding staat in verhouding tot het bestaande aantal bezoekers en overnachtingen. De uitbreiding is in geen geval een onevenredige uitbreiding en kan worden aangemerkt als een logische uitbreidingsstap van het recreatieve bedrijf. Tevens kan gesteld worden dat met de ontwikkeling ter plaatse geen grootschalig recreatief bedrijf ontstaat.
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
Uitbreiding van de activiteiten op een bedrijventerrein ligt voor de betreffende ontwikkeling niet binnen de mogelijkheden. Het huidige recreatieve bedrijf is reeds gevestigd aan Rul 31 en ontleent unieke kwaliteiten aan haar ligging ten opzicht van het natuurgebied de Strabrechtse Heide. De uitbreiding van het recreatieve bedrijf op een bedrijventerrein is niet realistisch noch gewenst.
- c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
Ter plaatse van de planlocatie wordt zorggedragen voor een uitgebreide landschappelijke inpassing die met name de landschappelijke waarden en kenmerken van de planlocatie en haar uitstraling op de omgeving in sterke mate zal verbeteren.
- d. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
In navolgende paragraaf 4.2.2.4 wordt ingegaan op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, er wordt uiteengezet dat kan worden voldaan aan dit principe.

4.2.2.4 Regels Verordening ruimte

4.2.2.4.1 Artikel 3: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Nieuwvestiging is met de komst van de Verordening ruimte 2014 niet meer gewenst, behoudens een aantal specifieke gevallen die in de Verordening ruimte uitdrukkelijk zijn aangegeven.

Wanneer een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dient die uitbreiding gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In samenhang met de ontwikkeling zal dan ook een uitgebreide landschappelijk inpassing worden aangelegd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. In deze berekening zijn marktconforme prijzen aangehouden voor de waarden van de ondergrond. Voor een verblijfsrecreatieve bestemming is een waarde van € 25,=/m² gehanteerd. De waarde voor de agrarische grond is gesteld op € 6,=/ m². Voor natuur wordt een waarde van € 1,=/m² gehanteerd. Het plangebied kent een oppervlakte van 5.537 m².

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch onbebouwd	5537	€ 6,00	€ 33.222,00
			€ -
Totaal oud	5537		€ 33.222,00
Recreatie	2582	€ 25,00	€ 64.550,00
Natuur	2955	€ 1,00	€ 2.955,00
Totaal nieuw	5537		€ 67.505,00
Bestemmingswinst			€ 34.283,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 6.856,60
Bestemmingswinst		€ 34.283,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 10: Berekening tegenprestatie bij herontwikkeling planlocatie

Uit de 'Berekening Tegenprestatie Kwaliteitsverbetering' blijkt dat met de planwijziging een bestemmingswinst van € 34.283,00 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 6.856,60 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

De planlocatie zal in samenhang met de ontwikkeling landschappelijk worden ingepast. Er zullen forse houtsingels aangelegd worden ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrenzen, tevens zullen knotwilgen en solitaire bomen aangeplant worden. Op de voorzijde van het perceel zal bloemrijk grasland met verspreide bosschages aangelegd worden.

Binnen de planlocatie vindt een kwaliteitsverbetering plaats door nieuwe aanplant van landschapselementen en door instandhouding en waarborging van deze landschapselementen. Hiervoor is de systematiek van de regeling "stimuleringskader Groen-blauwe diensten" gebruikt. In deze regeling is een post trajectbegeleiding opgenomen. De kwaliteitsverbetering bestaat uit aanleg en onderhoud van houtsingels (Els, Es, Gelderse Roos, Meidoorn, Sleedoorn, Waterwilg, Hondсроos) en solitaire bomen (Knotwilgen, Es en Els). Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten van de kwaliteitsverbetering weer.

Kwaliteitsverbetering door aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen (volgens STIKA)											
Landschapselement	Oppervlakte in m ²	Lengte	Breedte	Aantal	Norm per eenheid aanleg	Vergoeding aanleg	Behersbijdrage per eenheid	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatievergoeding
Knip- en scheergeg (L7)		100			€ 1,61	€ 161,00	€ 1,18	per meter	€ 118,00	€ 1.180,00	€ 1.341,00
Houtsingel (L1A)	1020	170	6		€ 1,61	€ 1.642,20	€ 11,78	per are	€ 120,16	€ 1.201,56	€ 2.843,76
Knotwilg (L9B)				6	€ 11,06	€ 66,36	€ 7,50	per boom	€ 45,00	€ 450,00	€ 516,36
Solitaire boom (L8A2)				9	€ 60,62	€ 545,58	€ 5,63	per boom	€ 50,67	€ 506,70	€ 1.052,28
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 7.253,40

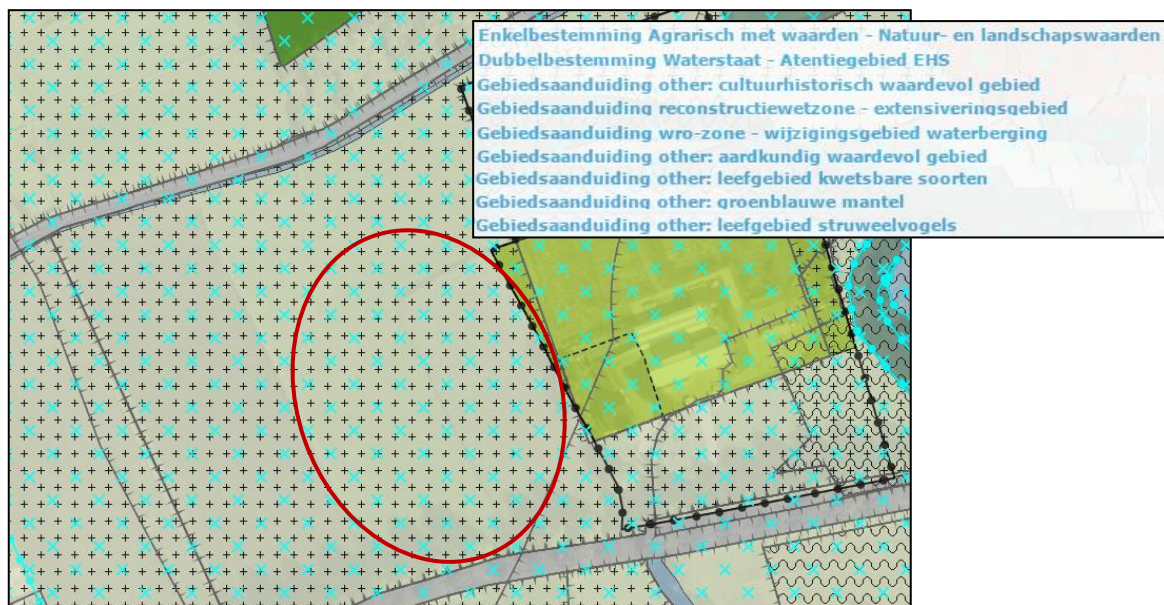
Figuur 11: Tabel met te leveren kwaliteitsverbetering

De tegenprestatie overschrijdt de te leveren kwaliteitsverbetering voor de planlocatie aan Rul nabij 31 te Heeze. Met de toevoeging van landschappelijke beplanting wordt het leefgebied voor struweelvogels versterkt. Middels een anterieure overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting in de regels zal de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker worden gesteld.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014'

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014' van de gemeente Heeze-Leende het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2013. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart ter plaatse van de planlocatie Rul nabij 31 te Heeze weer.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014'

In het bestemmingsplan is de planlocatie Rul nabij 31 bestemd als 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' en de gebiedsaanduidingen 'overig – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'wro-zone – wijzigingsgebied waterberging', 'overig – aardkundig waardevol gebied', 'overig – leefgebied kwetsbare soorten', 'overig – groenblauwe mantel' en 'overig – leefgebied struweelvogels'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- Permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen';
- Behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

- Aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol;
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het bijzonder voor:
 - Struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels';
 - Kwetsbare soorten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten'.
- Behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Extensief recreatief medegebruik;

De uitbreiding van het recreatieve bedrijf ter plaatse van Rul 31 ten koste van het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Op 4 december 2016 heeft de gemeente Heeze-Leende het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' als voorontwerp ter inzage gelegd. Navolgende figuur betreft een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-leende 2017'.

In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel', 'wetgevingzone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – aardkundig waardevol gebied', 'overige zone - attentiegebied natuur netwerk nederland', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', 'overige zone – reservering waterberging', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – struweelvogels' en 'overige zone – kwetsbare soorten'.

Het is binnen de regels van het voorontwerpbestemmingsplan niet mogelijk het recreatieve bedrijf aan Rul 31 uit te breiden ter plaatse van de planlocatie. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken. De onderhavige ruimtelijke

onderbouwing dient als motivering om de beoogde ontwikkeling mee te nemen in de in voorbereiding zijnde planprocedure.

5. RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN

5.1 Archeologie

5.1.1 Verdrag van Valletta

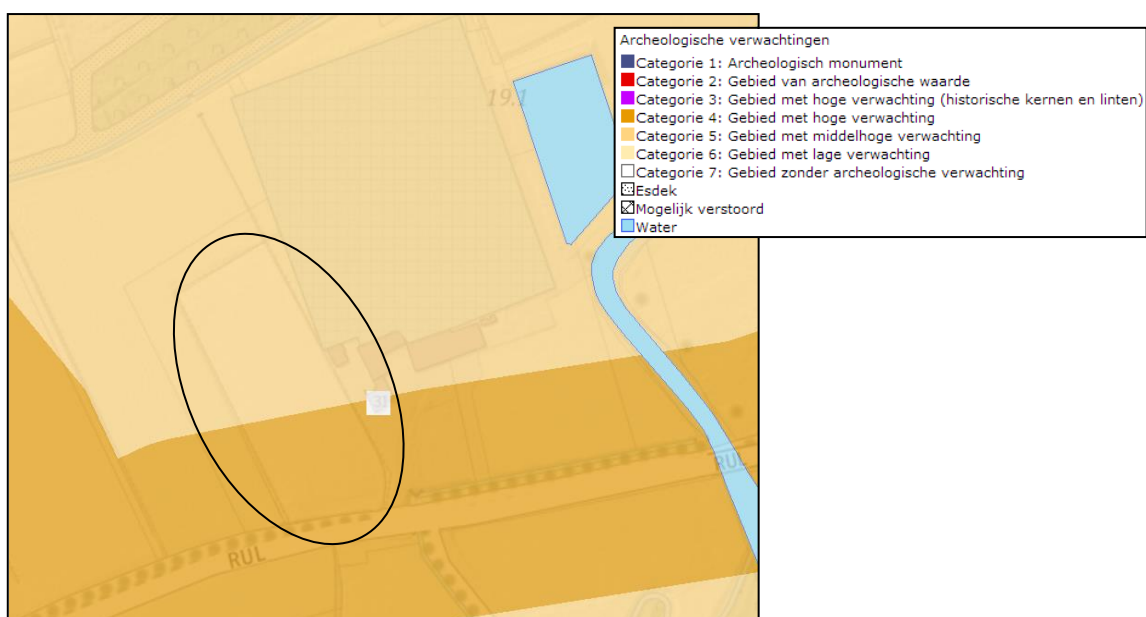
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

5.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.1.3 Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart Rul nabij 31.

Ter plaatse van de planlocatie Rul nabij 31 is sprake van een archeologische verwachting categorie 5: gebied met middelhoge verwachting. In categorie 5 gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. De ontwikkeling heeft betrekking op de oprichting van 5 recreatiewoningen en daarmee samengaan de aanleg van erfverharding en parkeervoorzieningen en is tezamen goed voor een verhard oppervlak van circa 700 m². Derhalve is een archeologisch onderzoek ter plaatse niet aan de orde.

5.2 Bodem

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden. Ten behoeve van de ontwikkeling aan Rul 31 te Heeze is een verkennend bodemonderzoek opgenomen. De verwachting is dat een onderzoek ter plaatse van 'Rul nabij 31' dezelfde resultaten op zal leveren. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek

'In opdracht van Waterschap De Dommel heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie ter plaatse van Rul 31 te Heeze, gemeente Heeze-Leende. Aanleiding voor het onderzoek is de door de opdrachtgever voorgenomen grondtransactie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek". Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:

Tabel 6.1 Samenvatting resultaten

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Toetsing
<i>Bovengrond</i>		
MM1	cadmium	> achtergrondwaarde
MM2	cadmium, zink	> achtergrondwaarde
MM3	cadmium, zink	> achtergrondwaarde
MM4	cadmium, zink	> achtergrondwaarde
MM5	cadmium, molybdeen, zink	> achtergrondwaarde
MM6	cadmium	> achtergrondwaarde
MM7	cadmium	> achtergrondwaarde
<i>Ondergrond</i>		
MM8	-	-
MM9	-	-
MM10	cadmium	> achtergrondwaarde
MM11	-	-
<i>Grondwater</i>		
B3	barium	> streefwaarde
B8	-	-
B21	-	-
B27	naftaleen	> streefwaarde
B38	barium, naftaleen	> streefwaarde
B50	barium	> tussenwaarde

- geen overschrijding

De licht tot matig verhoogde concentraties aan barium in het grondwater zijn waarschijnlijk te relateren aan een verhoogd achtergrondgehalte. Barium wordt veelvuldig licht verhoogd aangetroffen zonder direct aanwijsbare oorzaak. Omdat op de locatie geen antropogene grond voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet getoetst te worden. Daar naftaleen in het grondwater en cadmium, molybdeen en zink in de grond de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarden overschrijven, dient de onderzoekshypothese voor het overige terreindeel "onverdacht" te worden verworpen. Omdat er in de bovengrond ter plaatse van de kassen geen bestrijdingsmiddelen zijn aangetroffen in gehalten boven de generieke achtergrondwaarden dient de onderzoekshypothese "verdacht" voor dit deel van de locatie eveneens te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande transactie. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Lankelma Ingenieursbureau, 'Verkennend bodemonderzoek Rul 31 te Heeze' opdrachtnummer 66767, d.d. 28 mei 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh).

Uit jurisprudentie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening blijkt dat "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden.

De recreatiebebouwing wordt op grond van de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelig object beschouwd. In deze situatie betekent dit dat ten behoeve van de oprichting van de recreatiewoningen ter plaatse geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden overlegd.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

5.4.2 Bedrijven in de omgeving

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of de planlocatie gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie Rul nabij 31 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.

5.4.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende bevindt zich het spoortracé Eindhoven-Weert. De planlocatie Rul nabij 31 is op een afstand van circa 1,3 kilometer van dit spoortracé en daarmee buiten het invloedgebied van het spoortracé gelegen.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelwegen A2 en A67. De A67 ligt het dichtstbij de planlocatie. De planlocatie Rul nabij 31 is op een afstand van circa 1,6 kilometer van deze autosnelweg gelegen en daarmee buiten het invloedgebied van de autosnelweg A67 gelegen.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. In de omgeving van de planlocatie zijn geen buisleidingen gelegen, de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van meer dan 1,8 kilometer van de planlocatie.

5.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening 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). Een recreatierrein kan een geurgevoelig object betreffen. Er is sprake van een geurgevoelig object wanneer sprake is van:

- Een gebouw (juridisch-planologisch) bestemd en geschikt is voor verblijf van mensen;
- En dat dit verblijf permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze kan worden gebruikt.

Ook een kortdurende verblijfsduur geniet volgens de wetsgeschiedenis bescherming, maar dan moet dit verblijf zich regelmatig voordoen. Met een regelmatig verblijf wordt bedoeld 'een aanwezigheid op de locatie gedurende een niet onaanzienlijk gedeelte van een tijdseenheid, van een of meer personen, al dan niet met gelijke tussenpozen' (aldus ABRvS 11 april 2012, 201109676/1/A1). De verblijfsduur is dus bepalend. Of het nou gaat om een langdurig verblijf door 1 persoon of een kort verblijf door 100 personen die overeenkomt met de totale verblijfsduur van die ene persoon. De planlocatie kan hiermee gekenmerkt worden als een voor geur gevoelig object.

Voor het toetsen van geur wordt een toets aan de voorgrond- en aan de achtergrondbelasting gedaan. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

5.5.1 Voorgrondbelasting

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn maximale normen opgenomen voor de voorgrondbelasting op geurgevoelige objecten. De gemeente Heeze-Leende heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Deze stelt een norm van 14 oue/m³ als maximale geurbelasting voor geurgevoelige objecten in het buitengebied. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen maar zijn slechts woonfuncties gelegen. De dichtsbijgelegen intensieve veehouderij betreft een varkensbedrijf aan de Zegge 25 te Heeze. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 400 meter van de planlocatie.

De planlocatie is gelegen in het buitengebied waardoor een geurnorm van 14 oue/m³ van toepassing is. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de vigerende milieuvergunning op de locatie aan de Zegge 25 te Heeze.

5591 TT, De Zegge 25, HEEZE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 20-04-2011
 RAV-tabelversie: RAV 2011-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14		bedrijf	0,15	528	79 377	23	8500,80	52
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	528	1584 528	23	12144	81
Totalen						1056	1663 905	46	20644,80	133

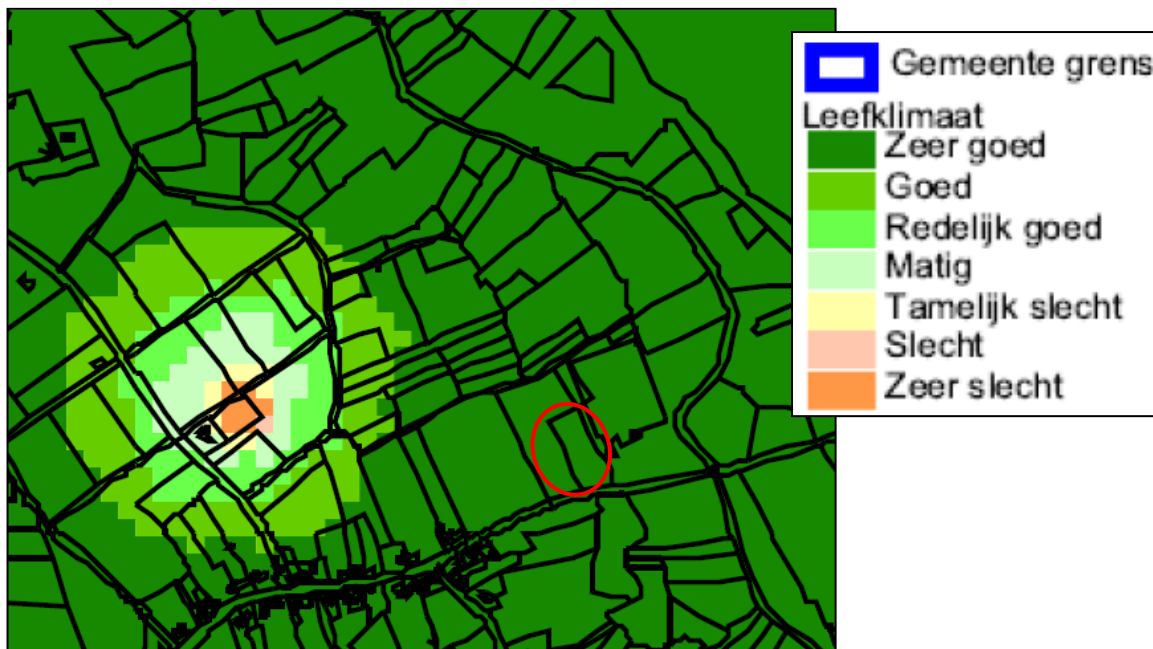
Sluit venster

Figuur 15: Milieuvergunning Zegge 25 te Heeze (bron: Web-BVB)

De afstand van de planlocatie tot deze veehouderij is dusdanig dat er geconcludeerd kan worden dat er geen overschrijding van de voorgrondbelasting plaatsvindt op de beoogde recreatiewoningen binnen de planlocatie.

5.5.2 Achtergrondbelasting

Tevens dient gekeken te worden of er ondanks de geurnorm sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van de veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting binnen de planlocatie is lager dan 10 oue/m^3 . Dit betekent dat er sprake is van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de achtergrondbelasting ter plaatse.



Figuur 16: Achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar is.

5.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

De beoogde ontwikkeling mag toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen liggen op een zodanige afstand dat van belemmering geen sprake kan zijn. Tevens liggen er woningen op kortere afstand van het veehouderijbedrijf aan Zegge 25 die de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf reeds belemmeren.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

De publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. In de omgeving van de planlocatie zijn drie bedrijven aanwezig waarvoor een hindercontour aanwezig is op grond van de lijst "Bedrijven en Milieuzonering". Dit betreft een logies en ontbijt op een afstand van 350 meter dat gesitueerd is aan de Rul 14, een educatiebedrijf aan Rul 25 op een afstand van 300 meter en een horecabedrijf 'D'n vrije Vogel' aan de Plaetse op een afstand van 400 meter. Voor deze activiteiten

geldt een maximaal te hanteren richtafstand van 10 meter tot maximaal 30 meter. De nieuwe functies worden opgericht buiten de te hanteren afstandsnorm van maximaal 30 meter.

5.6.2 Bedrijven binnen de planlocatie

Binnen de planlocatie wordt een kleinschalig recreatiebedrijf bestemd. Deze activiteiten sluiten het beste aan bij de SBI-categorie van 5510 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra'. Voor deze activiteit is in de bedrijvenlijst bij het vigerende bestemmingsplan (en overgenomen in dit bestemmingsplan) een categorie 1 opgenomen. De aan te houden afstand van dit bedrijf tot woningen in de omgeving bedraagt op basis van de richtafstand in het kader van de bedrijven en milieuzonering maximaal 10 meter. De dichtstbij gelegen woning ligt op een afstand van ruim 180 meter. Er kan dan ook geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de woonbestemmingen in de nabijheid van het recreatiebedrijf. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de afstanden zoals gegeven in de lijst Bedrijven en Milieuzonering.

5.7 Natuur en ecologie

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

5.7.1 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.

In de omgeving van de planlocatie is het Vogel- en Habitatrichtlijngebieden 'Strabrechtse Heide & Beuven' gelegen op een afstand van circa 150 meter van de planlocatie. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie ten opzichte van het Vogel – Habitatrichtlijngebied weergegeven.



Figuur 17: Ligging planlocatie ten opzichte van Vogel- en Habitatrictlijngebieden

Ter plaatse wordt intensief gebruikte landbouwgrond omgezet in natuur en een extensieve vorm van recreatie. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie is door de kleinschaligheid en het karakter van het recreatiebedrijf ten opzichte van de Vogel- en Habitatrictlijngebieden geen bezwaar.

5.7.2 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 Habitatrictlijn, 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.

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissorten voor kunnen komen ter plaatse van de intensief gebruikte agrarische grond. Vanuit de algemene zorgplicht dient daarnaast 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.

5.8 Water

5.8.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. 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.

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

5.8.2 Waterbeleid waterschap de Dommel

5.8.2.1 Inleiding

De waterbeheerder in de planlocatie is waterschap De Dommel. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen de planlocatie. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid van het waterschap is verwoord in het 'Waterbeheerplan 'Waardevol Water', de Keur en de 'Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'.

5.8.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 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.

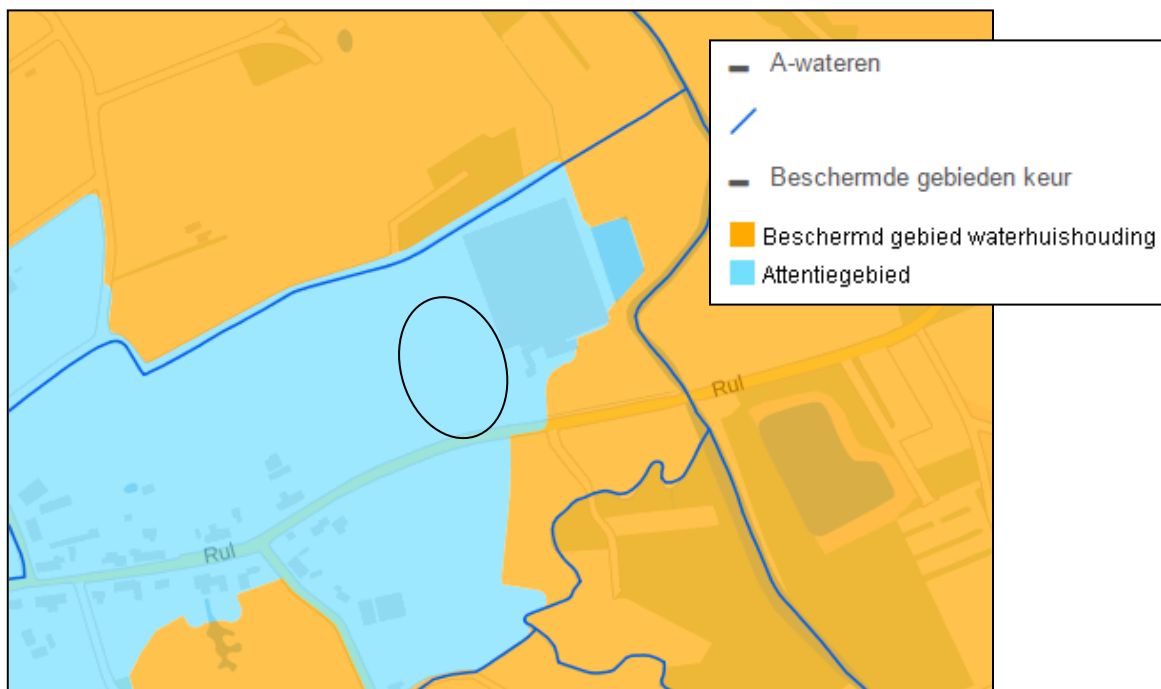
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

5.8.2.3 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de planlocatie is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de nabijgelegen Keur- of attentiegebieden.



Figuur 18: Keurkaart 'Keur Waterschap De Dommel 2015'

De planlocatie aan Rul nabij 31 te Heeze is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangewezen als gelegen in een attentiegebied. Ter plaatse van Rul 31 en de aangrenzende planlocatie is reeds een ontwikkeling toegestaan (en deels uitgevoerd) dat onderdeel uitmaakt van een veelomvattend plan voor het realiseren van waterberging en het realiseren van de natuur in het beekdal. De locatie Rul 31 en de planlocatie zijn daarbij integraal betrokken. In het plan is bepaald dat beide percelen zullen worden omgeven door kades en zullen voorzien worden van een onderbemaling. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning en een ontheffing op grond van de Keur verleend. De locatie kan derhalve geen dienst meer doen voor waterberging. Deze ontwikkeling is in overleg met waterschap tot stand gekomen.

5.8.2.4 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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

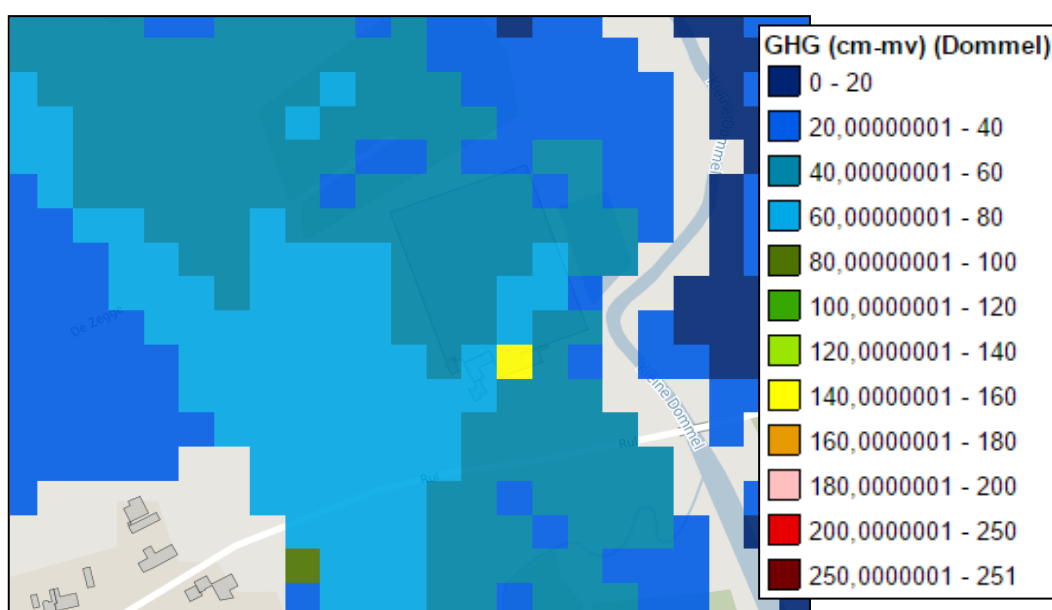
Met de beoogde herontwikkeling wordt een verhard oppervlak van 700 m² verwacht, bestaande uit 180 m² aan gebouwen en circa 520 m² aan erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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.

5.8.3 Waterparagraaf

5.8.3.1 Uitgangspunten

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de planlocatie aan Rul nabij 31 te Heeze bedraagt 60-80 cm-mv. Navolgende figuur geeft de GHG ter plaatse van de planlocatie weer.



Figuur 19: GHG ter plaatse van de planlocatie

5.8.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 19 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een zandgrond (lage enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand, akkerbodem 60-70 cm). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-80 cm-mv, de GLG is gelegen tussen op 120-140 cm-mv of meer.

5.8.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling toenemen. 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. Om overlast op eigen terrein te voorkomen, kan op vrijwillige basis een infiltratievoorziening worden aangelegd. Ter plaatse van Rul 31 zal een onderbemaling worden aangelegd ten behoeve van beide percelen. Daarmee wordt het waterpeil aan

Rul 31 en 'Rul nabij 31' kunstmatig verlaagd en op peil gehouden. Het afgepompte water wordt afgevoerd naar de Kleine Dommel.

5.8.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. 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-uitlogbare 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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente of provincie bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen 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 initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de omgevingsvergunning, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van de omgevingsvergunning optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Voor een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan geldt een uitgebreide procedure. Allereerst wordt het wettelijk vooroverleg gestart met de relevante partners. De eventuele reacties die hieruit voortvloeien zullen worden verwerkt in de omgevingsvergunningaanvraag (waaronder onderhavige ruimtelijke onderbouwing). Vervolgens zullen de stukken ter inzage worden gelegd. Hierbij wordt de concept-omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende tekeningen ter inzage gelegd gedurende zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen tegen de concept-omgevingsvergunning. Indien er zienswijzen worden ingediend, vindt een belangenafweging plaats. Als de zienswijzen worden weerlegd, wordt de definitieve vergunning verleend. Hierna staan nog de mogelijkheden tot het instellen van beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State open.

BIJLAGE 1: BODEMONDERZOEK RUL NABIJ 31