

Ruimtelijke onderbouwing
Valkenswaardseweg 37 Leende

Gemeente Heeze - Leende



Projectlocatie: Valkenswaardseweg 37 Leende
Projectnummer: 17025-002
Datum: 21-03-2017
Opgesteld door: F.C.A. van den Borne



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer	3
2. PROJECTBESCHRIJVING	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Beoogde situatie.....	4
3. BELEIDSKADER.....	6
3.1 Provinciaal beleid.....	6
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	6
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....	7
3.2 Gemeentelijk beleid	11
3.2.1 Structuurvisie	11
3.2.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Waterhuishouding	13
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	13
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	14
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	14
4.2 Natuur	16
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	16
4.2.2 Wet natuurbescherming.....	17
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	19
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	19
4.3.2 Archeologie	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Geur	21
4.6 Ammoniak.....	22
4.7 Geluid	22
4.8 Luchtkwaliteit	23
4.9 Landschappelijke inpassing	23
4.10 Bodemkwaliteit.....	23
4.11 Externe veiligheid	24
4.11.1 Regelgeving	24
4.11.2 Toetsing aan beleid	24
4.12 Verkeer en parkeren	25
4.13 Technische infrastructuur	26
5. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	27
5.1 Conclusie	27
5.2 Verzoek	27
6. BIJLAGEN.....	28



1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft momenteel een locatie aan de Valkenswaardseweg 37 te Leende in het bezit welke wordt verhuurd aan derden ten behoeve van het houden van rundvee. Gezien de toenemende druk vanuit de overheid om te investeren in het bedrijf, de huidige staat van het bedrijf dit niet toelaat en de ligging in de directe nabijheid van het natuur- en recreatiegebied Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux, is men voornemens de veehouderij ter plaatse te beëindigen en deze om te schakelen naar een recreatiebedrijf. Hiertoe dient de bestemming ter plaatse gewijzigd te worden.

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief passend is binnen het provinciale en gemeentelijke beleid en bovendien aanvaardbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Vigerend planologisch regime

Momenteel is bestemmingsplan "Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014" het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie. Tevens ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening 2017" ter inzage, waarbij de volgende bestemmingen zijn toegekend:

Enkelbestemming:	Agrarisch - Agrarisch bedrijf
Gebiedsaanduiding:	overige zone - kwetsbare soorten
Gebiedsaanduiding:	overige zone - cultuurhistorisch vlak
Gebiedsaanduiding:	overige zone - groenblauwe mantel
Gebiedsaanduiding:	vrijwaringszone - weg 0-25m
Gebiedsaanduiding:	vrijwaringszone - weg 25-50m
Gebiedsaanduiding:	overige zone - attentiegebied natuur netwerk nederland
Gebiedsaanduiding:	wetgevingzone - beperkingen veehouderij

1.3 Procedure

Momenteel ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening 2017" ter inzage, dit van 9 februari 2017 tot en met 22 maart 2017. Omtrent het initiatief is reeds overleg gevoerd met de heer R. Klaver van de gemeente Heeze-Leende. Hierbij is aangegeven dat het initiatief mee kan lopen in de herziening van het bestemmingsplan, mits dit passend is binnen de beleidskaders en het initiatief aanvaardbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is afgesproken dat een ruimtelijke onderbouwing ingediend zal worden gedurende de inspraakperiode. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal derhalve onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2017".

1.4 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

In hoofdstuk 5 is de algehele conclusie en de planologische afweging beschreven.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Initiatiefnemer heeft momenteel de locatie aan de Valkenswaardseweg 37 te Leende in het bezit. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende, tussen de kernen Leende en Valkenswaard. De locatie is gelegen te midden van het natuurgebied Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux, de functionele structuur rondom het plangebied is dan ook overwegend natuur- en landbouw gerelateerd. Het gebied Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux kent niet alleen een hoge natuurlijke waarden, ook de recreatieve waarde van het gebied is aanzienlijk. Er zijn tal van fiets-, wandel- en ruiterroutes in het gebied die in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.



Afbeelding 1: kaart- en luchtfoto omgeving plangebied (bron: google maps)

Op de agrarische locatie zelf zijn een aantal opstallen aanwezig, waaronder de bedrijfswoning in de vorm van een woonboerderij met bijbehorende aanbouw, een rundveestal, een jongveestal en twee loodsen. Hiernaast zijn nog voeropslagen, bijbehorende erfverharding, erfbeplanting en aangrenzende landbouwgronden aanwezig. De locatie wordt momenteel verhuurd ten behoeve van een rundveebedrijf voor het houden van rundvee. Men heeft vergunde rechten voor het houden van 62 stuks melk- en kalfkoeien en 31 stuks vrouwelijk jongvee.

Naar aanleiding van de verouderde bedrijfsbebouwing (asbest, aangetaste constructies, achterstallig onderhoud), de verplichte kostbare investeringen die gedaan dienen te worden in de bedrijfsvoering als gevolg van strenge wet- en regelgeving en het feit dat het bedrijf niet is gelegen op een duurzame locatie voor veehouderij, is men voornemens de rundveehouderij ter plaatse te beëindigen.

2.2 Beoogde situatie

De ligging te midden van Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux met zowel hoge natuurlijke als recreatieve waarden en de ontwikkeling die de paardensector in het gebied heeft doorgemaakt bieden mogelijkheden om hier op in te spelen. In de omgeving zijn diverse paardenhouderijen aanwezig, welke voornamelijk gericht zijn op de stalling van paarden, (op)fokken van paarden of de paardensport. Juist de ligging te midden van Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux en bijbehorende recreatieve mogelijkheden bieden de kans om een extra doelgroep in het gebied te krijgen.



Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse een hoogwaardig recreatief bedrijf te starten, dit primair gericht op de ruiter. Recreanten kunnen al dan niet met eigen paard verblijven op locatie, waarbij men gebruik kan maken van de diverse faciliteiten op het bedrijf. De bestaande rundveestal zal worden omgebouwd tot paardenstal (c.q. rundveestal t.b.v. extensief agrarisch natuurbeheer) en wordt verlengd om tevens opslag van hooi/stro, materieel, machines, etc. mogelijk te maken. Ook zal er een buitenrijbak en een rijhal gerealiseerd worden om op locatie zelf te kunnen recreëren. Hiernaast is er de mogelijkheid om in Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux te gaan recreëren via de ter plaatse aanwezige ruiterspaden.

Met betrekking tot de verblijfsrecreatie wil men inspelen op diverse doelgroepen, van grote groepen recreanten (zoals georganiseerd vanuit school, verenigingen, families, etc.) tot kleine groepen recreanten (zoals gezinnen, zakelijk). Hiertoe worden dan ook verschillende verblijfsgebouwen gerealiseerd, waaronder twee groepsaccommodaties. De groepsaccommodaties zullen samen ruimte bieden aan in totaal circa 100 personen, waarbij een accommodatie is ingericht voor meerdere kleinere groepen en een voor de grotere groepen. Gezien dit vraagafhankelijk is worden deze flexibel ingericht en gebruikt. Hiernaast zullen er een zestal recreatiewoningen worden opgericht welke zich richten op de kleine gezelschappen, zoals gezinnen en zakelijke verblijven. Er zal tevens een recreatieruimte gerealiseerd worden welke kan worden gebruikt voor de verschillende aanwezige doelgroepen. Deze flexibele ruimte kan worden gebruikt voor diverse activiteiten voor de recreanten, zoals binnen-activiteiten, bijeenkomsten, presentaties, trainingen, etc. De medewerkers- en stagiaires van het bedrijf kunnen bij deze activiteiten ondersteunen.

Naast voorgaand zal tevens een horecafunctie met bijbehorend terras op het bedrijf gevestigd worden. Deze zal niet alleen gebruikt worden door de ter plaatse aanwezige kleinere doelgroepen om het totaalpakket aan verblijfsrecreatie te kunnen bieden, maar zal ook gebruikt worden door de dagrecreanten/passanten die in het Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux recreëren.

De aangrenzende weilanden zullen niet alleen worden gebruikt voor het beweiden van de paarden, maar zal tevens worden ingericht ten behoeve van extensief agrarisch natuurbeheer. Dit aansluitend aan het bestaande natuurnetwerk.

Hierna volgt een situatieschets van de beoogde bedrijfsopzet. In de bijlage is een situatietekening op schaal toegevoegd.



Afbeelding 2: situatietekening beoogde bedrijfsopzet

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

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

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 3, is onderhavig plangebied gelegen in kerngebied groenblauw en de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Onderhavige ontwikkeling, te weten de beëindiging van de rundveehouderij en vestigen van een recreatiebedrijf gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Zo zal er in de beoogde situatie toepassing worden gegeven aan extensief agrarisch natuurbeheer. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.





Afbeelding 3: uitsnede structurenkaart Svro 2014

3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 18 november 2016 en per 8 december 2016 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'. Ook zijn aanduidingen opgenomen in de themakaarten 'cultuurhistorie' (cultuurhistorisch vlak), 'agrarische ontwikkeling en windturbines' (beperking veehouderij) en 'natuur en landschap' (aanduidingsgebied Natuur Netwerk Brabant).



Afbeelding 4: uitsnede integrale kaart Vr 2014

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Ten tweede moet getoetst worden aan de regels voor het vestigen van een recreatiebedrijf in de groenblauwe mantel, welke zijn opgenomen in artikel 6 van de Vr. Hiernaast dient getoetst te worden aan de regels welke zijn opgenomen voor de betreffende aanduidingen, deze zijn opgenomen in artikel 12 (aanduiding Natuur Netwerk Brabant), artikel 22 (aanduiding Cultuurhistorisch vlak) en artikel 25 (aanduiding Beperkingen veehouderij).

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Onderhavige ontwikkeling betreft de omschakeling van een bestaand agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf, waarbij het bestaande bouwvlak wordt omgeschakeld en wordt uitgebreid. Het bestaande bouwvlak heeft een te kleine omvang om de beoogde bedrijfsvoering te realiseren. Wel worden een aantal gebouwen gebruikt om de nieuwe activiteiten in te exploiteren, zoals de bestaande paardenstal en de bestaande woonboerderij. De overtollige, verouderde bebouwing wordt gesaneerd en maakt plaats voor nieuwe gebouwen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. De bebouwing wordt zoveel als mogelijk geclusterd en vindt aansluiting bij de maat en schaal van de reeds aanwezige bebouwing (in de omgeving) van het bedrijf.



Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

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

Onderhavige planlocatie heeft een directe ontsluiting aan de provinciale weg N396, welke is gelegen tussen de kernen Leende en Valkenswaard en direct in verbinding staat met de A2 (Eindhoven-Maastricht). Deze weg heeft meer dan voldoende capaciteit om een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer afkomstig van de planlocatie te verzekeren. Ook worden er voldoende parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Bij de kwaliteitsverbetering van het landschap geldt de vuistregel dat tenminste 20% van de waardevermeerdering van de gronden geïnvesteerd dient te worden in het landschap.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het adviesbureau Verschel&VanDun een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsinvestering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Uit deze berekening blijkt dat wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

In artikel 6 van de Verordening ruimte zijn de regels opgenomen voor ontwikkelingen in de groenblauwe mantel. Voor het vestigen van recreatiebedrijven zijn regels opgenomen in artikel 6.10 en 6.11:

6.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m2 bedraagt;*
 - b. *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;*
 - c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
 - g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m2;*
 - h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
 - i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*



2. *N.v.t. (geen uitbreiding bestaande niet-agrarische functie)*
3. *N.v.t. (geen uitbreiding bestaande niet-agrarische functie)*

6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. *In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

 - a. *de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;*
 - b. *in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.**
2. *N.v.t. (geen uitbreiding bestaande niet-agrarische functie).*
3. *N.v.t. (geen uitbreiding bestaande niet-agrarische functie).*

Onderhavig initiatief betreft de vestiging van een recreatiebedrijf waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet meer dan 1,5 hectare bedraagt (namelijk 6.000 m² exclusief bedrijfswoning). Het bedrijf draagt bij aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke en ecologische waarden door een robuuste landschappelijke inpassing welke passend is in het gebied. Tevens zal er toepassing worden gegeven aan extensief agrarisch natuurbeheer van de reeds aanwezige landbouwgronden. De ecologische en landschappelijke waarden van het gebied worden hierdoor verbeterd. Alle overtollige bebouwing wordt gesaneerd. De activiteiten op het recreatiebedrijf ter plaatse zijn vergelijkbaar met een milieucategorie 2 bedrijf en leidt derhalve niet tot een milieucategorie 3 of hoger (zie onderbouwing paragraaf 4.4). Tevens leidt de beoogde ontwikkeling niet tot 2 of meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of een zelfstandige detailhandelsfunctie. Het betreft één recreatiebedrijf met meerdere bijbehorende activiteiten. De omvang van de ruimtelijke ontwikkeling is passend om als bedrijf te kunnen exploiteren op langere termijn, maar leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling waarbij de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 bedraagt. Dit volgt uit de navolgende tabel:

Activiteit	Maximum aantal bezoekers/dag	Bezetting op jaarbasis	Totaal aantal bezoekers/overnachtingen per jaar (afgerond)
Groepsaccommodaties	100	50%	20.000
Vakantiewoningen	30	50%	6.000
Horeca/terras	250	50%	46.000
Overig/onvoorzien	25	-	10.000
Totaal			82.000

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (art 12 Vr)

12.1 Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:

 - a. *het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
 - b. *de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
 - c. *het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
 - d. *het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.**
4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*
5. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.*

De gemeente Heeze-Leende stelt in de algehele herziening regels ten aanzien van bovenstaand, waardoor wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit de Vr.



Cultuurhistorisch vlak (art 22 Vr)

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:
 - a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.*

De gemeente Heeze-Leende stelt in de algehele herziening regels ten aanzien van bovenstaand, waardoor wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit de Vr.

Beperkingen veehouderij (art 25 Vr)

N.v.t. (veehouderij ter plaatse wordt gesaneerd).

Gezien voorgaand wordt voldaan aan de gestelde provinciale regels van de Verordening ruimte 2014.

3.2 Gemeentelijk beleid

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

3.2.1 Structuurvisie

Op 15 april 2013 heeft de gemeente Heeze-Leende "Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030" vastgesteld. Uit de analyse van deze visie blijkt dat de gemeente unieke bezienswaardigheden kent met een goede bereikbaarheid tot de natuurgebieden, wat leidt tot vele recreanten in de regio. Recreatie is dan ook een belangrijke factor in de lokale economie van de gemeente Heeze-Leende. De gemeente stelt in haar structuurvisie dat kansen hieromtrent benut moeten worden en dat recreatie en toerisme als aandrijfwielen gebruikt kan worden om op andere gebieden vooruitgang te boeken. De gemeente biedt kansen aan ondernemers om hun ideeën en plannen uit te werken om recreatie en toerisme meer op de kaart te krijgen.

De bezoekers die in de natuurgebieden komen, moeten langer in de gemeente blijven door na een wandeling of fietstocht de kern te bezoeken. Door hun dagactiviteit te verbreden en/of te verlengen door een koppeling te maken met natuurbezoek, cultuur, horeca, winkels maar ook de bezienswaardigheden in de gemeente, kunnen er meer inkomsten gegenereerd worden. Voor initiatiefnemers liggen hier kansen. Door samen te werken met andere ondernemers kunnen er complete dagarrangementen aangeboden worden. Gezien het landschap zet de gemeente zich in voor extensieve vormen van recreatie zoals kleinschalige verblijfsrecreatie. Bepaalde gebieden in het buitengebied laten kleine ingrepen toe, waardoor bezoekers direct in contact kunnen komen met het agrarisch- en natuurlijk gebied. Het doel is niet zo zeer om meer recreatievoorzieningen te creëren, maar om verbindingen te leggen tussen bestaande voorzieningen.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een veehouderijlocatie waarbij wordt omgeschakeld naar een recreatiebedrijf. Gezien de ligging te midden van het natuurgebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, waardoor diverse recreatieve routes lopen, biedt de locatie mogelijkheden om ter plaatse een recreatiebedrijf te ontwikkelen die zich richt op specifieke recreanten die gebruik willen maken van het gebied (zoals ruiters). Door de realisatie van verblijfsaccommodaties voor diverse doelgroepen is er de mogelijkheid voor recreanten om langer in de gemeente te verblijven en meerdere activiteiten te ondernemen. Tevens biedt het recreatiebedrijf de mogelijkheid als rustpunt voor recreanten uit het gebied (wandelaars, fietsers, ruiters) om een hapje en een drankje te nuttigen (wandelaars, fietsers, ruiters). Door aanbieden van een totaalpakket voor zowel specifieke recreanten en voor recreanten die zich al in het gebied bevinden, vormt onderhavig bedrijf een meerwaarde voor de recreatieve positie en lokale inkomsten van de gemeente Heeze-Leende.

Gezien voorgaand wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.



3.2.2 Bestemmingsplan

De gemeente Heeze-Leende bereidt momenteel een nieuw bestemmingsplan voor, waar onderhavig plangebied onderdeel van uit maakt. Bij een herziening van het bestemmingsplan is het niet zozeer van belang wat mogelijk wordt gemaakt conform het vigerende bestemmingsplan, maar dat wordt voldaan aan de uitgangspunten vanuit de structuurvisie (zie vorige paragraaf). Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de uitgangspunten en dat de beoogde ontwikkeling derhalve passend is binnen het beleid van de gemeente. Bovendien blijkt uit de onderbouwing van de diverse planologische- en milieuhygiënische aspecten dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling kan derhalve meegenomen worden in de algehele herziening van het bestemmingsplan.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Waterhuishouding

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

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

4.1.1 Waterrelevant beleid

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

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

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Regels die rechtstreeks doorwerken op ruimtelijke ontwikkelingen in dergelijke gebieden zijn overgenomen in de Verordening ruimte. Toetsing aan deze regels is opgenomen in paragraaf 3.1.2.



Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema'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.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

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

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De handreiking watertoets van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat bij bestemmingsplanwijzigingen mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Verder zijn deze mitigerende maatregelen van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Bij voorgenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009).

In de huidige situatie is er sprake van circa 1.270 m² (210 m² woning + aanbouw, 500 + 300 m² rundveestal, 140 m² opslag, 120 m² loods) verharding waarbij het hemelwater afkomstig van deze daken wordt afgevoerd op omliggende perceelssloten. In de beoogde situatie is er sprake van circa



6.000 m² verharding waarbij het hemelwater welke versneld zal worden afgevoerd, derhalve een toename van circa 4.730 m² afgekoppeld verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel welke in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{'gevoeligheidsfactor' } \times 0,06 \text{ (m)}$$

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



Afbeelding 5: uitsnede kaart 'Gevoeligheidsfactor' waterschap Dommel

Zoals uit Afbeelding 5 blijkt is er voor de locatie aan de Valkenswaardseweg 37 een gevoeligheidsfactor van ½ (Gemiddeld) van toepassing.

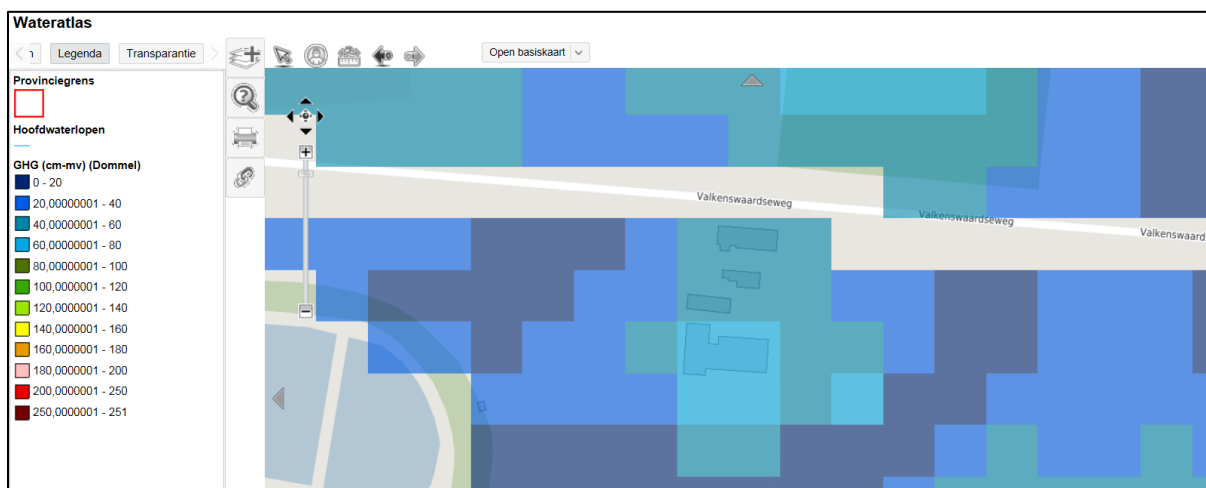
De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ha) welke de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

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

$$\text{Benodigde compensatie} = 4730 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,06 = 141,9 \text{ m}^3$$

Om het bedrijf zal een retentiesloot worden aangelegd welke het hemelwater afkomstig van de verschillende gebouwen op zal vangen. Doordat de sloot om het bedrijf heen is gelegen kan het hemelwater afkomstig van de verharding snel en gemakkelijk in de retentievoorziening komen. De sloot wordt gerealiseerd boven de GHG ter plaatse, welke gemiddeld 0,4 m –mv bedraagt (zie Afbeelding 6).





Afbeelding 6: uitsnede 'waterkaart' provincie Noord-Brabant

De retentiesloot heeft een lengte van in totaal 250 meter, een gemiddelde breedte van 1,5 meter (bovenzijde 2 meter, bodem 1 meter) en krijgt een diepte van 0,4 m –mv. Hiermee wordt een retentievoorziening gerealiseerd van 150 m³, welke ruimschoots voldoende is om het overtollige hemelwater afkomstig van het bedrijf op te vangen.

Gezien voorgaand gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een goede waterhuishoudkundige situatie.

4.2 Natuur

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

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

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



Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor.



Afbeelding 7: uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is de locatie gelegen buiten de aangewezen NNB-gebieden (zie Afbeelding 7). Het dichtstbijzijnde NNB-gebied is gelegen op een afstand van circa 50 meter (in de beoogde situatie). Wel is voor de locatie de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' van toepassing. In het nieuw vast te stellen bestemmingsplan zal vastgelegd worden dat er geen fysieke ingrepen mogelijk zijn welke een negatieve effect op de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg heeft. Ook zal een deel van de gronden aangewend worden ten behoeve van extensief agrarisch natuurbeheer, wat een positieve invloed heeft op de natuurwaarden van het gebied.

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.



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

Onderhavige locatie is gelegen in Natura 2000-gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux. De beoogde ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op dit Natura 2000-gebied. Er zijn verschillende factoren welke kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten, waaronder verzuring, vermessing, oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Verzuring en vermessing

Met betrekking tot verzuring en vermessing is de stikstofdepositie naar aanleiding van de ammoniakemissie afkomstig van het bedrijf van belang. Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof in werking getreden. Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit kan schadelijk zijn voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Om de stikstofproblemen aan te pakken is de Programmatische Aanpak Stikstof opgesteld. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ontwikkelingsruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. Indien er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet ontwikkelingsruimte geclaimd worden. Om de omvang van de benodigde ontwikkelingsruimte te bepalen moet een verschilberekening worden uitgevoerd van de uitgangssituatie en de beoogde situatie.

Uitgangssituatie (vergunning 13-08-2012, feitelijk gehouden 1 februari 2014):

- 64 stuks vrouwelijk jongvee (veehouderij)
- 15 stuks melk- en kalfkoeien (veehouderij)

Beoogde situatie:

- 50 stuks volwassen paarden (recreatie)
- 20 stuks volwassen pony's (extensief agrarisch natuurbeheer)
- 15 stuks overig rundvee (extensief agrarisch natuurbeheer)
- 15 stuks zoogkoeien (extensief agrarisch natuurbeheer)

Uit de AERIUS-verschilberekening van de uitgangssituatie (feitelijk gehouden dieren binnen de vergunde ammoniakemissie op peildatum 2012-2014) en beoogde situatie, zoals opgenomen in de bijlage, blijkt dat er sprake is van een gelijkblijvende stikstofdepositie, dan wel een afname van stikstofdepositie, op de direct nabijgelegen PAS-gebieden. Hierdoor is verzekerd dat er geen sprake is van een negatief effect voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de stikstof (verzuring en vermessing).



Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Dit gezien de beëindiging van de rundveehouderij ter plaatse en het inzetten van gronden ten behoeve van extensief agrarisch natuurbeheer, wat een positief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

In de bijlage is de natuurtoets beschermde flora en fauna toegevoegd, dit naar aanleiding van veldonderzoek door een deskundige ecooloog. Hieruit blijkt dat middels het volgen van de aanbevelingen en de te nemen maatregelen géén aantasting plaats vindt van de ter plaatse aanwezige potentiële verblijfslocaties van de beschermde soorten. Gesteld kan worden dat ontheffing in het kader van flora en fauna naar aanleiding van het initiatief niet noodzakelijk wordt geacht.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van een cultuurhistorisch vlak, welke refereert aan het landschap van het Dommeldal en specifiek de visvijvers bij Valkenswaard. Het Dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. De visvijvers bij Valkenswaard is een uniek complex van visvijvers met kaden, aanvoersloten en sluisjes. Samen met de beheerderswoning en de andere dienstgebouwen heeft de voormalige viskwekerij grote cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 8: uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr

In het bestemmingsplan zullen regels opgenomen worden welke mede gericht zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In het vigerende bestemmingsplan "Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014" en voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening 2017" zijn archeologische verwachtingswaarden opgenomen ter bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Aan de locatie aan de Valkenswaardseweg 37 te Leende zijn géén archeologische verwachtingswaarden toegekend. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige objecten concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur/stof/geluid/gevaar) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Doordat onderhavige locatie direct naast de hoofdinfrastructuur N396 van Valkenswaard naar Leende is gelegen, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid en is er conform de VNG sprake van een gemengd gebied.

Onderhavig recreatiebedrijf met twee groepsaccommodaties, een beperkt aantal vakantiewoningen (6 stuks), een kleinschalige horeca met boerderijterras en het houden van een beperkt aantal paarden behoort niet tot een eenduidige categorie. Gezien de aard en omvang van de activiteiten op de Valkenswaardseweg 37 en de vergelijking met bedrijven zoals genoemd in de handreiking (te weten hotels/pensions, restaurants/cafetaria's met het ondergeschikt houden van paarden/rundvee, is het bedrijf vergelijkbaar met een milieucategorie 2-bedrijf. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de maximale richtafstand 10 meter.

Om te toetsen of voldaan wordt aan de richtafstanden zal enerzijds de toekomstige bedrijfsvoering voldoende afstand moeten hebben t.o.v. omliggende gevoelige objecten. Anderzijds dienen de gevoelige objecten op het bedrijf zelf voldoende afstand te hebben tot omliggende bedrijvigheid.



De dichtstbij gelegen woning van derden (Valkenswaardseweg 46) bevindt zich op een afstand van ca. 215 meter van toekomstige grens van de inrichting ten behoeve van onderhavig bedrijf, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde omliggende bedrijvigheid is de viskwekerij gelegen aan de Valkenswaardseweg 47 te Leende, wat behoort tot milieucategorie 3.1. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf is gelegen op circa 60 m van de te realiseren gevoelige objecten. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en de gevoelige objecten.

Op grond van bovenstaand kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden conform de handreiking VNG.

4.5 Geur

In het kader van geur zijn er een tweetal vragen die onderzocht dienen te worden bij realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de nabijheid van veehouderijen, namelijk:

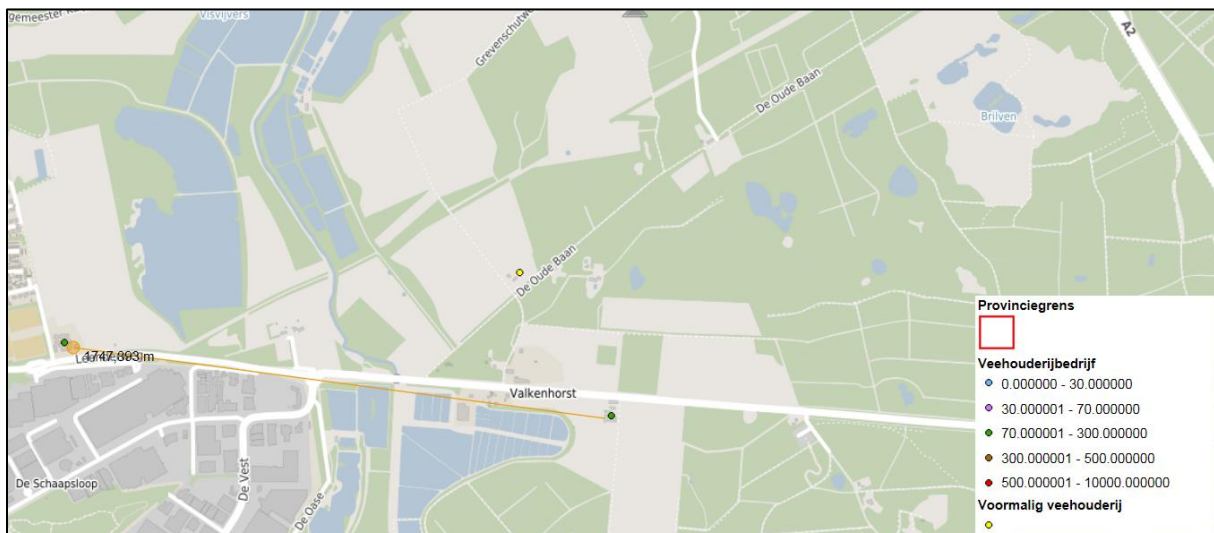
- is er sprake van onevenredige beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven?
- is er ter plaatse van de nieuwe gevoelige objecten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Hiernaast dienen de te houden paarden op het bedrijf aan de Valkenswaardseweg 37 zelf voldoende afstand te hebben tot omliggende geurgevoelige objecten.

Indien er geen sprake is van onevenredige beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante veehouderijen gelegen welke van invloed kunnen zijn op de nieuwe geurgevoelige objecten aan de Valkenswaardseweg 37 te Leende. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van circa 1,75 kilometer.



Afbeelding 9: uitsnede kaart 'veehouderijbedrijven' provincie Noord-Brabant

Gezien de aanzienlijke afstand tussen het recreatiebedrijf en omliggende veehouderijbedrijven kan gesteld worden dat er geen onevenredige beperkingen plaats zullen vinden. Tevens kan gesteld worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe gevoelige objecten is gewaarborgd, aangezien geen veehouderijbedrijven in de omgeving zijn gelegen.



Met betrekking tot het houden van de paarden/rundvee op locatie zelf kan het volgende worden gesteld. De afstand tussen de paardenstal op locatie en omliggende geurgevoelige objecten bedraagt tenminste 215 meter (tot woning Valkenswaardseweg 46). Voor het houden van dieren zonder geuremissiefactor, zoals paarden, pony's, zoogkoeien en overig rundvee, geldt ter plaatse van het buitengebied een vaste afstand van 50 meter. Gesteld kan worden dat ruimschoots voldaan wordt aan de vaste afstand en dat derhalve geen onevenredige geurhinder kan optreden ter plaatse van omliggende gevoelige objecten als gevolg van de te houden paarden op locatie ter plaatse.

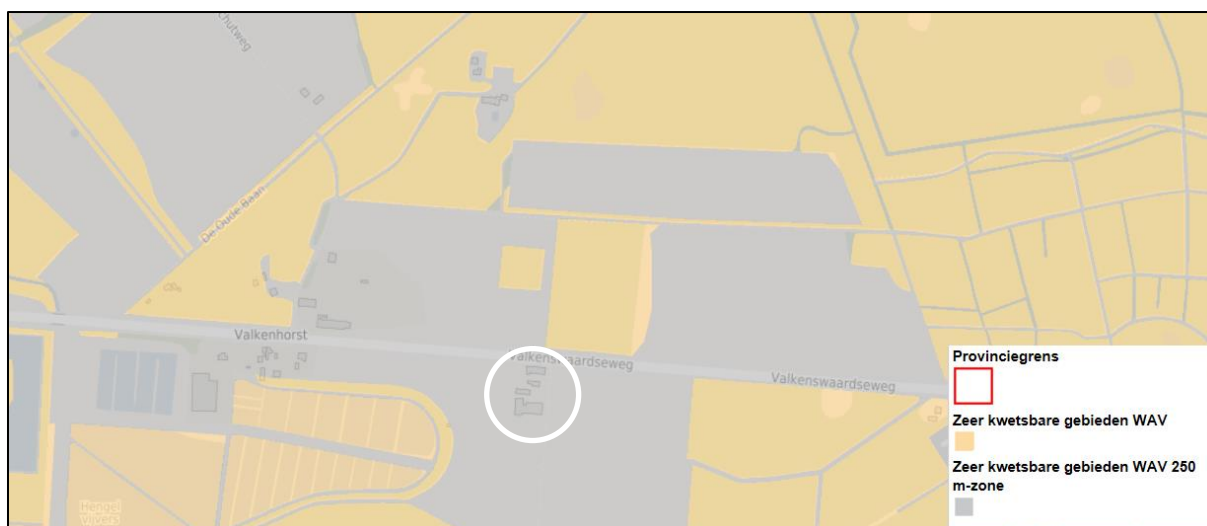
Gezien voorgaand zijn belemmeringen omtrent geur als gevolg van het beoogd initiatief uitgesloten.

4.6 Ammoniak

Ammoniak is een belangrijk milieuthema bij inrichtingen waar dieren worden gehouden. Er is wet- en regelgeving voor het beoordelen van het aspect ammoniak. Hierna wordt het initiatief getoetst aan deze wet- en regelgeving.

Kwetsbare gebieden

Het Activiteitenbesluit is het toetsingskader voor ammoniakemissies vanuit onderhavige inrichting. In het Activiteitenbesluit zijn regels gesteld voor het oprichten en uitbreiden van dierenverblijven welke zijn gelegen in of op minder dan 250 meter van een (zeer) kwetsbaar bos- of natuurgebied.



Afbeelding 10: uitsnede kaart kwetsbare gebieden WAV

Zoals te zien in bovenstaande afbeelding is de inrichting gelegen in de zone van 250 meter van een zeer kwetsbaar gebied. In het Activiteitenbesluit is geregeld dat het uitbreiden van dieraantallen van een diercategorie niet is toegestaan, tenzij het schapen of paarden betreft.

Gezien bij het beoogd initiatief sprake is van de sanering van de rundveehouderij en de uitbreiding gaat om het houden van paarden, wordt voldaan aan de gestelde regels omtrent ammoniak.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonerings- en geluidsnormen.

In paragraaf 4.4 is reeds getoetst aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Hieruit is gebleken dat er in de directe nabijheid van onderhavig bedrijf géén geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming is op een afstand van 215 meter van de



inrichting gelegen (Valkenswaardseweg 46), welke ruimschoots voldoet aan de gestelde richtlijnen. Tevens zijn er reeds meerdere geluidsrelevante activiteiten dichterbij de betreffende woning gelegen, waaronder de drukke weg N396 en tegenover gelegen viskwekerij.

Gezien voorgaand is geluidhinder afkomstig van onderhavig bedrijf uitgesloten.

Tevens zijn de nieuw beoogde gevoelige bestemmingen op de planlocatie, te weten de stagiaireverblijven, groepsaccommodaties, vakantiewoningen en recreatieruimte/horeca met terras getoetst in het kader van Wegverkeerslawaaier. Dit met betrekking tot de directe ligging aan de N396. Het Wegverkeerslawaaionderzoek is toegevoegd aan de bijlage, waarvan de conclusies bij realisatie van de gevoelige objecten in acht genomen zullen worden.

Gezien voorgaand zijn er geen belemmeringen omtrent het aspect geluid.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Gezien het feit dat de rundveehouderij voor het houden van 62 stuks melk- en kalfkoeien en 31 stuks vrouwelijk jongvee ter plaatse wordt beëindigd en het houden van paarden en slechts in zeer beperkte mate rundvee geen relevante fijnstofproductie met zich meebrengt (voor paarden is geen emissiefactor fijnstof toegekend), is er sprake van een afname van de emissie fijnstof afkomstig van het bedrijf. Derhalve is er sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.9 Landschappelijke inpassing

De provinciale Verordening ruimte stelt algemene regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Een initiatief dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

In de bijlage is een landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan toegevoegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de Valkenswaardseweg 37 ten goede. Tevens wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals blijkt uit de berekening kwaliteitsverbetering in de bijlage.

4.10 Bodemkwaliteit

Ter plaatse zal een agrarisch bedrijf worden beëindigd en zullen er nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd worden waarbij langer dan 2 uur mensen zullen verblijven. Om de bodemkwaliteit ter plaatse te waarborgen is een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd.

Aan de bijlage is het verkennend bodemonderzoek toegevoegd, waaruit blijkt dat er in het kader van de Wet bodembescherming geen aanvullende procedures noodzakelijk zijn en dat er op basis van de bevindingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.11 Externe veiligheid

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

4.11.1 Regelgeving

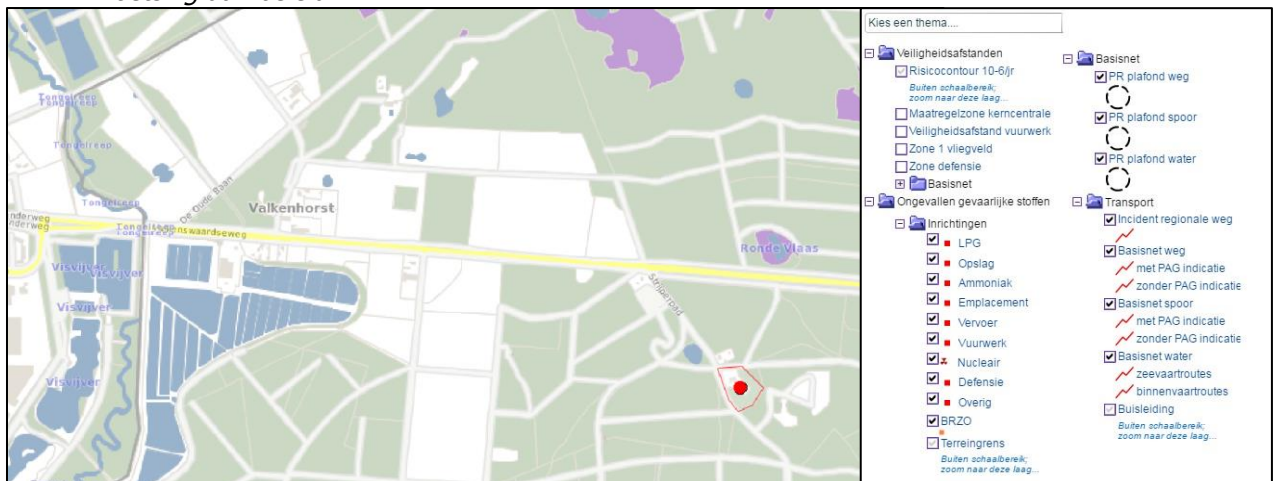
De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Valkenswaardseweg 37 zijn:

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

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.11.2 Toetsing aan beleid



Afbeelding 11: uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van circa 800 meter tot plangebied (opslag gevaarlijke stoffen). Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied.

Onderhavig plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen.



Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van een spoortraject of een rijksweg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen relevante buisleidingen gelegen. Derhalve is de ontwikkeling gelegen buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen en is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Gezien voorgaand zijn er geen belemmeringen voor het beoogd initiatief met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de verkeersafwikkelende werking van de aansluitende infrastructuur. Onderhavige planlocatie heeft een directe ontsluiting aan de provinciale weg N396, welke is gelegen tussen de kernen Leende en Valkenswaard en direct in verbinding staat met de A2 (Eindhoven-Maastricht). Deze weg heeft meer dan voldoende capaciteit om een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer afkomstig van de planlocatie te verzekeren.

Naar aanleiding van het beoogd initiatief neemt de parkeerdruk binnen het plangebied toe, dit gezien het toenemende aantal bezoekers ter plaatse. Om een goede parkeergelegenheid te waarborgen op het eigen terrein is aangesloten bij de parkeernormen die in de landelijke richtlijn CROW gehanteerd worden.

Activiteit	Parkeernorm	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Groepsaccommodaties <i>(ref. 3* hotel)</i>	0,21 pp / persoon*	100	21
Vakantiewoningen <i>(ref. bungalowpark)</i>	2 pp / woning	6	12
Horeca/terras <i>(ref. restaurant)</i>	14 pp / 100 m ² bvo	200**	28
Bedrijfswoning	2 pp / woning	1	2
Onvoorzien	-	-	10
Totaal***			73

* op basis van 3* hotel, waarvoor norm van 6,3 pp per 10 kamers gehanteerd wordt. Uitgaande van gemiddeld 3 personen per kamer = 6,3 pp per 30 personen = 0,21 pp per persoon.

** met betrekking tot de horeca- en terrasruimte wordt uitgegaan van 200 m² gebruik. In de zomermaanden zal het terras geopend zijn en de horecaruimte binnen niet tot nauwelijks in gebruik. In de wintermaanden is dit omgekeerd.

*** bij de berekening van de parkeercijfers is uitgegaan van een volledige bezetting waarbij men overwegend met auto op locatie komt, dit is dan ook een worst-case benadering.

Op locatie is voldoende ruimte gereserveerd om het aantal parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerplaatsen ten behoeve van de groepsaccommodaties en een gedeelte van de parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatie- en horecaruimte zullen aan de achterzijde van deze accommodatie gerealiseerd worden. Hier zijn in totaal 40 parkeerplaatsen beschikbaar. De overige parkeerplaatsen ten behoeve van de horeca zijn gerealiseerd op een aparte parkeerplaats aan de oostzijde van de locatie, wat een openbare parkeergelegenheid zal worden met in totaal 40 parkeerplaatsen. Deze is naar het zuiden toe uit te breiden, indien noodzakelijk. De parkeerplaatsen van de vakantiewoningen worden bij de vakantiewoningen zelf gerealiseerd (in totaal 12 parkeerplaatsen). Hiernaast is bij de bedrijfswoning voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen voor eigen gebruik te realiseren, bovendien worden er 10 extra parkeerplaatsen aan de voorzijde van de rijhal gerealiseerd voor onvoorziene bezoekers. In totaal zijn er 102 parkeerplaatsen beschikbaar.



Naast het parkeren van auto's zullen er ook trailers worden geparkeerd. Deze kunnen aan de zuid- en westzijde van de rijhal, de zuidzijde van de kleine opslag in de woonboerderij en zuidzijde van de paardenstal worden geparkeerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

Ook zullen er recreanten per fiets en paard de horeca/terras bezoeken, waarbij fiets en paard aan de oost- en zuidzijde van de groepsaccommodatie gezekerd kunnen worden. Hiervoor zullen voorzieningen getroffen worden.

Gesteld kan worden dat er ruim voldoende parkeercapaciteit ter plaatse beschikbaar is.

4.13 Technische infrastructuur

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



5. Planologische afweging

5.1 Conclusie

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Valkenswaardseweg 37 te Leende. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een recreatiebedrijf (primair gericht op de ruiter), waarbij een tweetal groepsaccommodaties, een zestal vakantiewoningen, een recreatie- en horecaruimte, een stagiaireverblijf en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de ruitersport worden gerealiseerd (stallingsruimte, buiten- en binnenbak, opslagloods/machineberging en kleine opslag). Hiernaast wordt een gedeelte van de aangrenzende gronden ingericht ten behoeve van extensief agrarisch natuurbeheer, waarbij de dieren in de winterperiode op het bedrijf gestald worden.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid vormt geen belemmering voor het initiatief. De omschakeling naar het beoogde recreatiebedrijf is provinciaal toegestaan en is gezien de ligging en huidige situatie een kans vanuit gemeentelijk beleid. Hierbij is het initiatief tevens getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft en aanvaardbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Valkenswaardseweg 37 te Leende doorgang vinden.

5.2 Verzoek

Gezien voorgaand verzoeken we de gemeente Heeze-Leende onderhavig initiatief op te nemen in het nieuw vast te stellen (ontwerp)bestemmingsplan. Aangezien het initiatief een recreatiebedrijf betreft met zowel verblijf- als dagrecreatieve voorzieningen en waarbij tevens paarden gehouden worden, lijkt de bestemming "Recreatie" het meest passend te zijn. Hierbij kan het recreatiebedrijf aan de Valkenswaardseweg 37 te Leende toegevoegd worden aan bijbehorende tabel:

Specifieke vorm van recreatie	Adres	Soort recreatieve voorziening	Max. aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte bebouwing in m ²	Goothoogte gebouwen in meters	Bouwhoogte gebouwen in meters	Afwijkende oppervlakte detailhandel / horeca
	Valkenswaardseweg 37	Recreatiebedrijf (verblijfs- en dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen)	1	6.000 (exclusief bedrijfswoning)	5	10	n.v.t. / 400 m ² (exclusief 200 m ² terras)

Het bestemmingsplan dient ingericht te worden op de volgende uitgangspunten:

- recreatiebedrijf ten behoeve van:
 - o verblijfsrecreatie (2x groepsaccommodaties, 6x recreatiewoningen)
 - o dagrecreatie (recreatie/horecaruimte met terras)
 - o bijbehorende voorzieningen ten behoeve van ruiters/paarden (paardenstal, binnen- en buitenbak, opslag/stalling/machineberging, stagiaireverblijf)
 - o stallen van vee t.b.v. extensief agrarisch natuurbeheer
- openbare parkeervoorziening (geen specifieke recreatiebestemming noodzakelijk)

Tevens verzoeken wij u de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van onderhavige locatie zodanig in te richten dat er flexibel om kan worden gegaan met de exacte situering van de bebouwing en betreffende voorzieningen.



6. Bijlagen

1. Situatietekening
2. Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan
3. Berekening kwaliteitsverbetering
4. Aeries-berekeningen
5. Wegverkeerslawaaionderzoek
6. Natuurtoets beschermde flora en fauna
7. Verkennend bodemonderzoek





www.ontwerp-planologie.nl