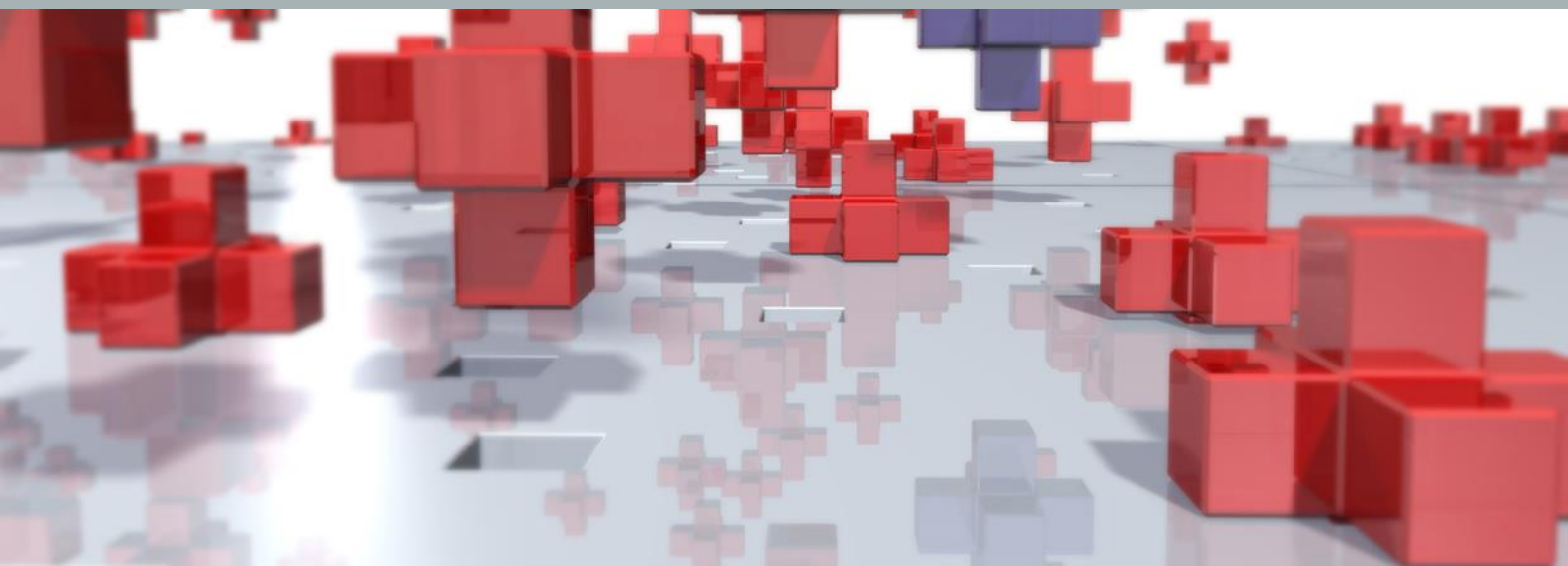


Bestemmingsplan Kapelstraat 35-37 e.o. Heeze
Gemeente Heeze-Leende
Vastgesteld



Bestemmingsplan Kapelstraat 35-37 e.o. Heeze

Gemeente Heeze-Leende

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00975
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1658.BPKapel35en37-vs02
Datum:	29 oktober 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M.C.
Projectteam BRO:	SSh, BRa
Concept:	28 januari 2020
Voorontwerp:	6 maart 2020 t/m 16 april 2020
Ontwerp:	3 juni 2020
Vaststelling:	12 november 2020
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	AH is voornemens haar supermarkt aan de Kapelstraat 69 in Heeze te verlaten en een nieuwe vestiging te realiseren ter plaatse van het tankstation en fitnesscentrum aan de Kapelstraat 35-37. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' is de ontwikkeling niet volledig toegestaan. Middels dit bestemmingsplan wordt een passend planologisch-juridische regeling opgesteld waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
 2. PLANBESCHRIJVING	 7
2.1 Gebiedsprofiel	8
2.2 Projectprofiel	8
2.3 Ruimtelijke effecten	12
 3. BELEIDSKADER	 13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.3.1 Regionale detailhandelsvisie	19
3.3.2 Detailhandelsvisie A2-gemeenten	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030	20
3.4.2 (Concept) Woonvisie gemeente Heeze-Leende 2020	22
 4. OMGEVINGSASPECTEN	 24
4.1 Verkeer en parkeren	24
4.1.1 Conclusie	24
4.2 Geluid	25
4.2.1 Toetsingskader wegverkeer	25
4.2.2 Onderzoek	26
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.3.1 Toetsingskader	26
4.3.2 Onderzoek	27
4.3.3 Conclusie	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28

4.4.1 Toetsingskader	28
4.4.2 Onderzoek	28
4.4.3 Conclusie	29
4.5 Geur agrarisch	29
4.5.1 Toetsingskader	29
4.5.2 Onderzoek	29
4.5.3 Conclusie	30
4.6 Kabels en leidingen	30
4.7 Externe veiligheid	30
4.7.1 Toetsingskader	30
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 Conclusie	32
4.8 Ecologie	32
4.8.1 Toetsingskader	32
4.8.2 Onderzoek	33
4.8.3 Flora en fauna	34
4.8.4 Stikstofdepositie	35
4.9 Bodem	36
4.9.1 Toetsingskader	36
4.9.2 Onderzoek	36
4.9.3 Conclusie	37
4.10 Water	37
4.10.1 Toetsingskader	37
4.10.2 Onderzoek	38
4.10.3 Conclusie	38
4.11 Archeologie	40
4.11.1 Toetsingskader	40
4.11.2 Onderzoek	40
4.11.3 Conclusie	40
4.12 Cultuurhistorie	41
4.12.1 Toetsingskader	41
4.12.2 Conclusie	41
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 43
5.1 Inleiding	43
5.2 Plansystematiek	43
5.3 Bestemmingen	45
 6. UITVOERBAARHEID	 46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46

6.1.1 Kostenverhaal	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2.1 Vooroverleg	47
6.2.2 Inspraak	47
6.2.3 Vaststellingsprocedure	48

SEPARATE BIJLAGEN:

1. BRO, *Heeze-Leende, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Albert Heijn Kapelstraat, P00975_4*, d.d. 22 januari 2020
2. CROW, *Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren appartementen en supermarkt*, 27 januari 2020
3. Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kapelstraat te Heeze, rapportnummer 8104.006 D1*, d.d. 16 januari 2020
4. Ecolyrium Ecologisch onderzoek en advies, *Rapportage quickscan ecologische waarden ontwikkelingen Kapelstraat Heeze, kenmerk 19-460*, d.d. 31 oktober 2019
5. M-tech, *Depositieberekening voor de planologische wijziging aan de Kapelstraat 35-37 te Heeze, referentie Kap.Hee.20.DO WB-01*, d.d. 22 januari 2020
6. Lankelma Geotechniek Zuid B.V., *Verkennd en actualiserend bodemonderzoek Kapelstraat te Heeze, opdrachtnummer 18021506*, d.d. 8 november 2018
7. Lankelma Geotechniek Zuid B.V., *Verkennd bodemonderzoek Kapelstraat 43 te Heeze, opdrachtnummer 1802270*, d.d. 31 oktober 2018
8. Aeres Milieu BV, *Onderbouwing wateraspect Kapelstraat 35-37, Heeze, projectnummer AM18494*, d.d. 22 januari 2020
9. Aeres Milieu BV, *Rapport Archeologisch bureauonderzoek, Kapelstraat 35-37 te Heeze, projectnummer AM18494*, d.d. 14 januari 2020
10. Gemeente Heeze-Leende, *Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Kapelstraat 35-37 e.o. Heeze"*
11. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De huidige Albert Heijn supermarkt aan de Kapelstraat 69 in Heeze (gemeente Heeze-Leende), gelegen in het centrum van de dorpskern, is toe aan vernieuwing, daar deze niet meer voldoet aan de maatstaven van een moderne supermarkt. Er zijn op de locatie te weinig parkeervoorzieningen en de supermarkt kan op de huidige locatie niet uitbreiden naar een grotere, toekomstbestendige supermarkt. Daarop is besloten te verhuizen naar een ruimere locatie en daar een nieuw pand te realiseren voor de supermarkt, met enkele ondersteunende en versterkende commerciële functies en/of appartementen op de verdieping(en). Na onderzoek is de locatie op en rondom Kapelstraat 35-37 hiervoor het beste gebleken en geselecteerd, waar momenteel onder andere een tankstation en fitnesscentrum zijn gelegen.

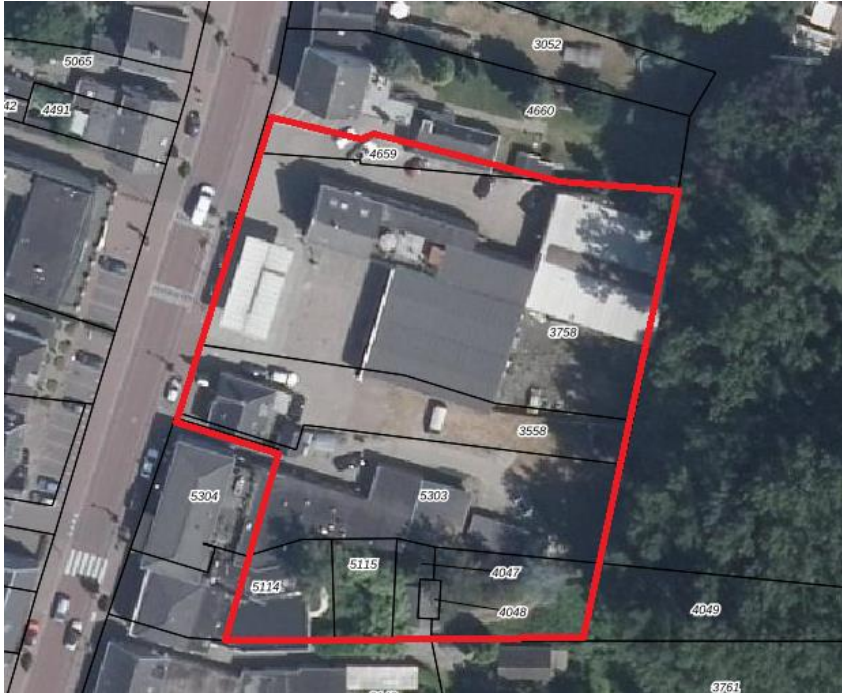
De voorgenomen nieuwbouw is niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan. Om een en ander mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft daarmee een ontwikkelingsgericht karakter.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapelstraat 35-37 e.o. in Heeze. De precieze begrenzing wordt gevormd door de kadastrale percelen gemeente Heeze, sectie F, nummers 3558, 3758, 4047, 4048, 4049 (ged.), 4659, 5114 (ged.), 5115 en 5303.

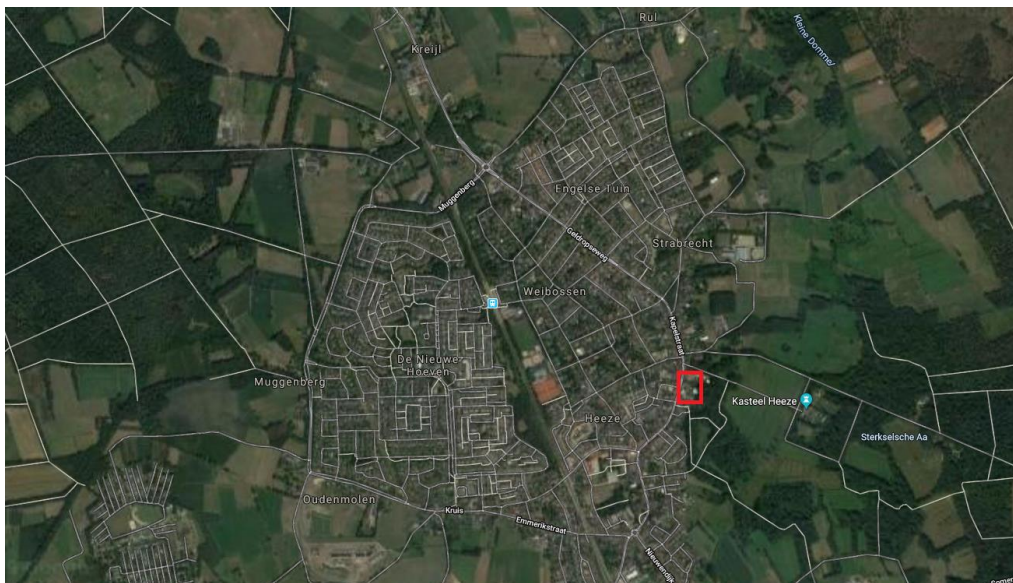


aan de Kapelstraat 45. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied, waar een bosperceel wordt opgevolgd door agrarische grond. Op zo'n 500 meter ten oosten van het plangebied is Kasteel Heeze gelegen; een waterburcht uit de 17de eeuw met de status van Rijksmonument. Aan de noordzijde begrenst de fysiotherapiepraktijk met bovenwoning en tuin aan de Kapelstraat 33 het plangebied. Onderstaande afbeelding toont de begrenzing op luchtfoto.



Figuur 2. Begrenzing plangebied op luchtfoto

De planlocatie is gelegen in het zuidoosten van Heeze, nabij de historische dorpskern. De Kapelstraat is een van de oudere doorgaande straten van Heeze. De luchtfoto toont de globale ligging van het plangebied ten opzichte van Heeze.



Figuur 3. Globale ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft op 13 april 2015 het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' vastgesteld. Momenteel vigeert dit plan voor het hierboven beschreven plangebied en is deels onherroepelijk in werking getreden. Het plan 'Kom Heeze 2015' voorziet in een actualisatie van het planologisch regime voor de kern Heeze en is overwegend conserverend van aard. Tegen enkele onderdelen is beroep aangetekend en een partiële herziening in procedure gehad, maar deze herziening heeft geen betrekking op het onderhavige plangebied.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'

Voor het gehele plangebied geldt de enkelbestemming Centrum, met uitzonder van een klein puntje in het noordwesten, waar de enkelbestemming Verkeer geldt. Daarnaast is voor het gehele gebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 van toepassing, met uitzondering van een smalle strook langs de gehele oostzijde.

Voor het onbemande tankstation is een functieaanduiding 'verkoop motorbrandstoffen zonder lpg' opgenomen. Het voormalige garagebedrijf, waar tegenwoordig gedeeltelijk de fitness in is gevestigd, kent in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - garagebedrijf'. Het pand achter het pompstation, waarin tegenwoordig een fietsenwinkel is gezeteld, kent een maatvoeringsaanduiding, waarmee hier één wooneenheid wordt toegestaan. In het verouderde pand aan de Kapelstraat 37 is op die wijze ook één wooneenheid toegestaan. Verder zijn er om de gebouwen heen bouwvlakken opgenomen met een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogtes, variërend van 6 tot 10 meter.

Binnen de bestemming Centrum zijn op grond van het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' de volgende gebruiksvormen toegestaan: woningen, al dan niet met aan huis-verbonden-beroep, detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, dienstverlening, kantoor, ondersteunende horeca, maatschappelijke voorzieningen (uitgezonderd kinderdagverblijf), horecabedrijven uit de categorie Horeca 1, evenementen en een kiosk, verder aangevuld met ter plaatse van de betreffende aanduiding een supermarkt, garageboxen, garagebedrijf, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en categorie 2 horecabedrijven (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding). Met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. De bouwplannen passen niet in de bestaande bouwvlakken, de bouwhoogtes zijn niet toereikend en bovendien heeft het perceel niet de aanduiding om een supermarkt te kunnen toestaan, hoewel detailhandel wel reeds is toegestaan binnen de bestemming Centrum. Ook is het gewenste aantal woningen momenteel niet mogelijk.

1^{ste} partiële herziening Kom Heeze 2015

Op 13 april 2015 heeft de gemeenteraad van Heeze-Leende het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is een aantal beroepschriften ingediend. Op 22 juni 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) uitspraak gedaan naar aanleiding van die beroepschriften, waarbij een aantal van deze beroepen (gedeeltelijk) gegrond is verklaard.

Naar aanleiding van deze uitspraak van de AbRS is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Tevens heeft de gemeente Heeze-Leende de (consequenties van de) gewijzigde Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) en een aantal ambtshalve correcties verwerkt in het bestemmingsplan.

Zo is voor verscheidene, specifieke locaties een aanpassing op de verbeelding of in de regels doorgevoerd. Daarnaast zijn de gemeentelijke parkeereisen gekoppeld aan de algemene regels. Ook zijn de verschillen tussen de nieuwe ruimtelijke verordening van de provincie verwerkt. Dit heeft vooral invloed op de onderdelen agrarisch, natuur en regionale afstemming bij woningbouw, detailhandel en bedrijventerreinen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen aan de Kapelstraat in Heeze, het historisch bebouwingslint dat in noord-zuidrichting door de kern loopt en het centrum via beide kanten ontsluit. De directe omgeving van het besluitgebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Aan de Kapelstraat liggen winkels, woningen en (maatschappelijke) voorzieningen. Er is kortom sprake van een gemengd gebied.

Heeze heeft zicht in de loop der jaren ontwikkeld door uitbreiding en verdichting van de wegen tussen de oude gehuchten. Aan deze wegen (ook wel “linten”) is een gevarieerde kleinschalige bebouwingsstructuur ontstaan, die typerend is voor lintbebouwing. Van oudsher is er in een lintdorp niet echt sprake van een centrum. Een grote diversiteit aan programma's ligt veelal versnipperd aan het lint.

Door maatschappelijke ontwikkelingen is de wens naar/ noodzaak van een echt centrum gegroeid, ook in Heeze. Een compact centrum heeft als voordeel dat functies als winkels, horeca, toerisme en overige maatschappelijke ondernemingen elkaar kunnen versterken, waarmee het centrum een grotere aantrekkingskracht heeft en meer toekomstbestendig is. Een centrum heeft wel een “trekker” nodig. Een supermarkt wordt veelal gezien als meest ideale trekker.

De centraal gelegen locatie “Schilders”, Kapelstraat 35-37, is een lelijke plek aan het lint. Op dit moment is de locatie in gebruik als een (onbemand) tankstation, een oud garagebedrijf waarvan een gedeelte in gebruik is als fitnesscentrum, een kleine productiefaciliteit (bakkerij is reeds gestopt, winkel blijft wel open) met wat rommelige achtererven. Echter de potentie van de locatie is groot. De locatie heeft voldoende oppervlak voor een grote trekker. Deze locatie heeft hiermee een sleutelrol in het functioneren en daarmee het succes van het kernwinkelgebied.

2.2 Projectprofiel

In het besluitgebied zal een geheel nieuwe supermarkt worden gerealiseerd nadat de bestaande bebouwing is gesloopt, met op de verdiepingen aan de westkant in totaal ruimte voor maximaal twaalf appartementen en/of commerciële ruimte. Hierbij worden de appartementen verdeeld over twee verdiepingen. Het aantal woningen kan worden verlaagd om daarmee ruimte te scheppen voor overige commerciële functies, zoals een sportschool of kantoorruimte. De entree voor de woningen is voorzien aan de westzijde van het complex, aan de Kapelstraat.



Figuur 5. Projectgebied in beige gemarkeerd

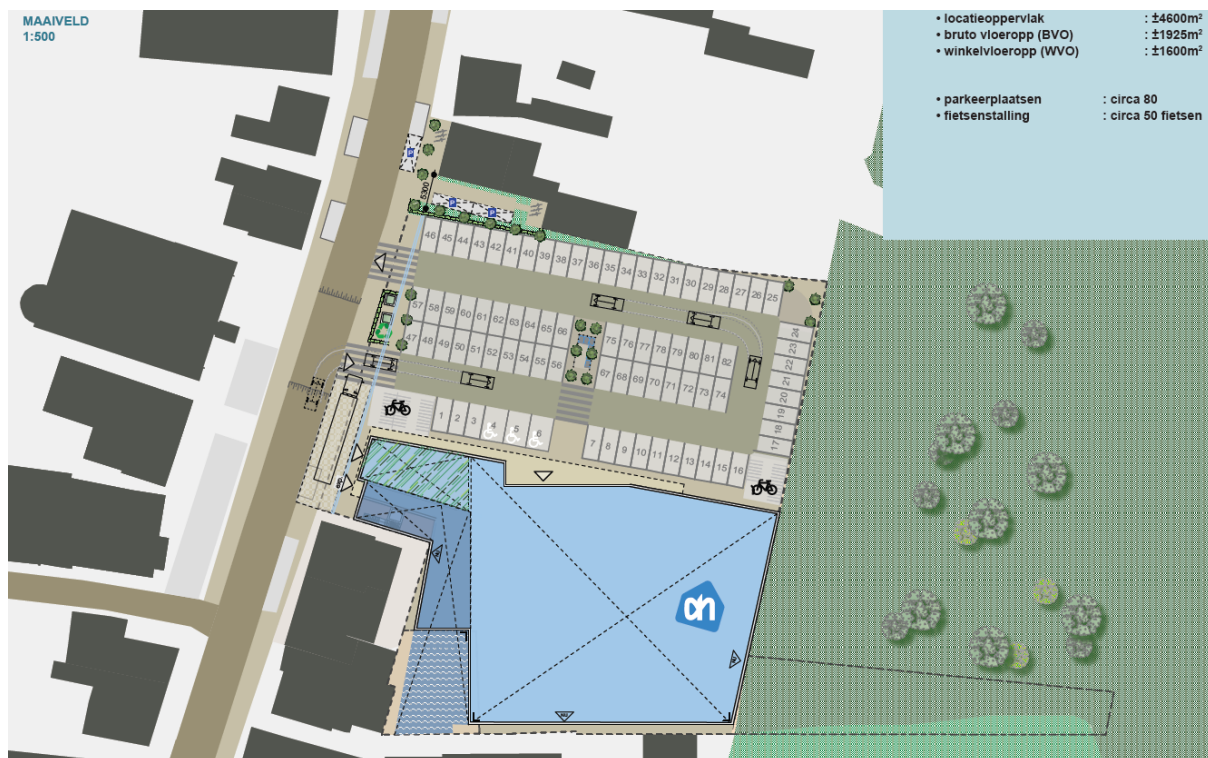
Franchisehouder van Albert Heijn in Heeze en de Gemeente Heeze-Leende hebben de ambitie een toekomstbestendige supermarkt te realiseren welke bijdraagt aan een duurzaam en sterk centrum van Heeze. Na onderzoek is gebleken dat de locatie Kapelstraat 35-37 en de achterste gedeelten van nummers 39-41-43 hiervoor het best geschikt is. De locatie is voldoende groot, in het winkelkerngebied gelegen en met de herontwikkeling van de locatie wordt een 'lelijke' plek met onder andere een tankstation en een niet meer in gebruik zijnde garagebedrijf gesaneerd. Met de verbetering van de Albert Heijn supermarkt wordt ook aan koopkrachtbinding gedaan. Tevens wordt met de extra parkeerplaatsen in het centrum de parkeerdruk in het centrum verlaagd. De huidige Albert Heijn van circa 1.200 m² met een beperkte en gedeelde parkeervoorziening van circa 53 parkeerplaatsen wordt met dit plan verplaatst.

De uitgangspunten voor de supermarkt zijn als volgt geformuleerd:

- Een netto winkelverkoopvloeroppervlak van circa 1.600m².
- Inpandig magazijn.
- Afdoende voorzieningen zoals, kantoorfunctie, sanitaire voorzieningen, kantine/ eetruimte en kleedruimten.
- Circa 80 parkeerplaatsen, te voldoen aan de parkeervisie van de gemeente Heeze-Leende en NEN 2443, met optimale ontsluiting naar de openbare ruimte.
- Passende logistiek voor het bevoorraden van de winkel.
- Opstelplaats winkelkarretjes, fietsen en de inzameling van glas.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en in het kader van de maatschappelijke doelen van de Gemeente Heeze-Leende is er de mogelijkheid om op het dek (dak van de winkel) een aanvullend programma toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan woningen en/of een commercieel complementair programma. Het is een stedenbouwkundige randvoorwaarde dat er aan de zijde van de Kapelstraat ten minste twee bouwlagen worden gerealiseerd. Dit is eveneens vastgelegd in de planregels.

Om tot het beste plan te komen zijn er verschillende varianten onderzocht. Er dient binnen het plangebied aandacht te zijn voor onder andere de volgende punten vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Door de supermarkt naar achteren op het perceel te duwen kan aan het dorps lint de kleine korrelgrote gehandhaafd blijven. Het handhaven van huidige winkels aan het lint (bakker, kaasboer, en naastgelegen kantoorfuncties) is van groot belang voor de complementariteit van de locatie. Er kunnen voldoende, parkeerplaatsen gemaakt worden en door het goede zicht (geen versnippering) van de parkeerplaatsen wordt de veiligheid geoptimaliseerd. Er is een logische en efficiënte aansluiting op de Kapelstraat, voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer wat de veiligheid ten goede komt doordat langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer optimaal gescheiden kunnen worden. Het bevoorraden van de winkel kan met weinig verkeersbewegingen op de meest veilige wijze.

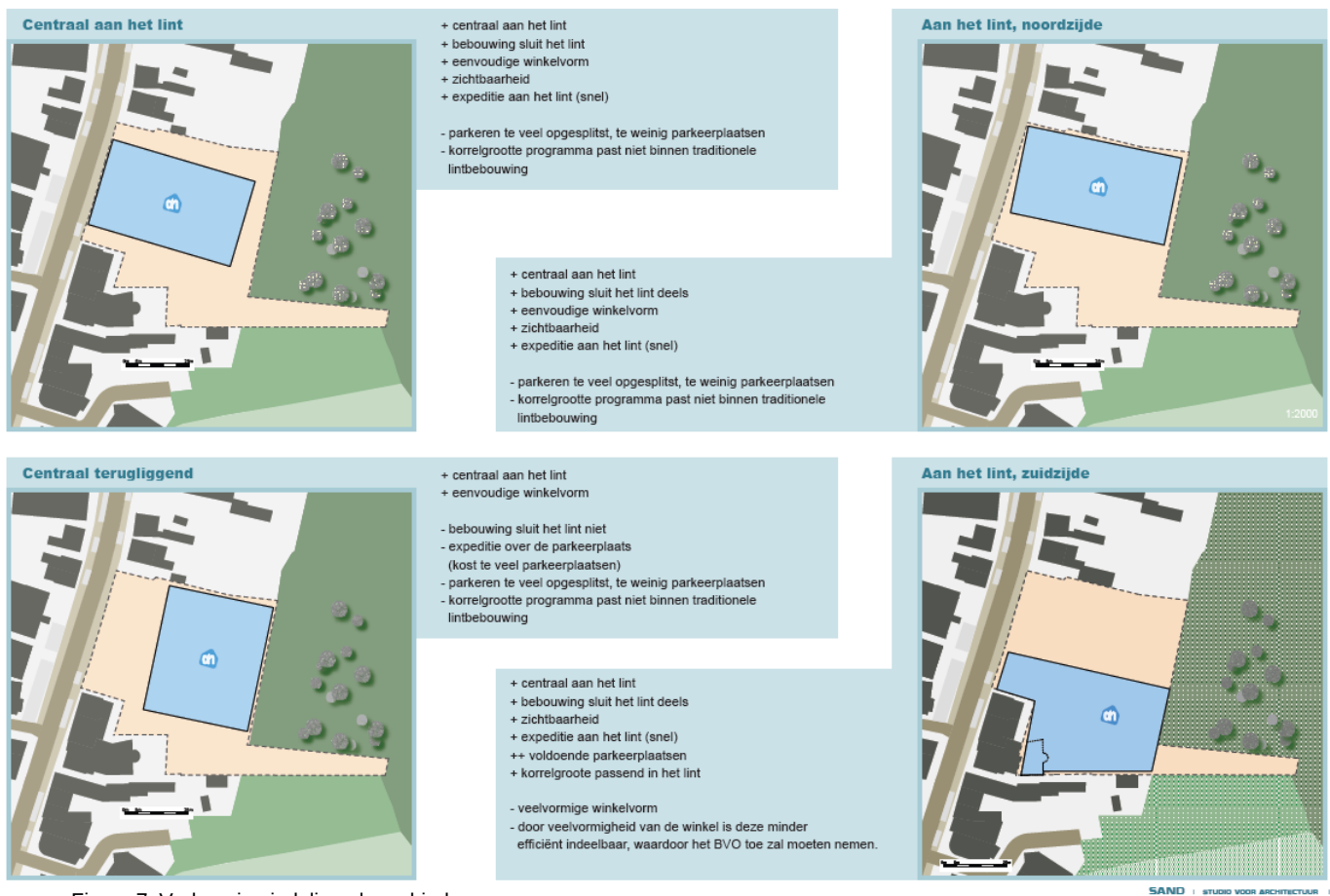


Figuur 6. Voorgenomen inrichting plangebied nieuwe situatie

De oplossing voor het parkeren en laden en lossen voor de winkel aan de Kapelstraat, zoals opgenomen op de ontwerptekening in figuur 6, is gebaseerd op een uitgebreid variantenstudie, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd en onderzocht:

- Stedenbouwkundige opzet van het gebouw aan de Kapelstraat. De locatie van de winkel ten opzicht van de Kapelstraat in relatie tot massa/korrelgrootte, zichtbaarheid, logistiek/expeditie, parkeerplaatsen;
- Veiligheid met betrekking tot expeditie, bezoekers van de winkel en omgeving;
- Overzichtelijkheid en efficiëntie van parkeren, expeditie in relatie tot de toegang(en) van het gebouw en omgeving.
- Aansluiting op de bestaande Kapelstraat en reeds aanwezige bebouwingen en functies.

De onderstaande figuren tonen de manier waarop deze verkenning naar de beste perceel indeling is aangevlogen.

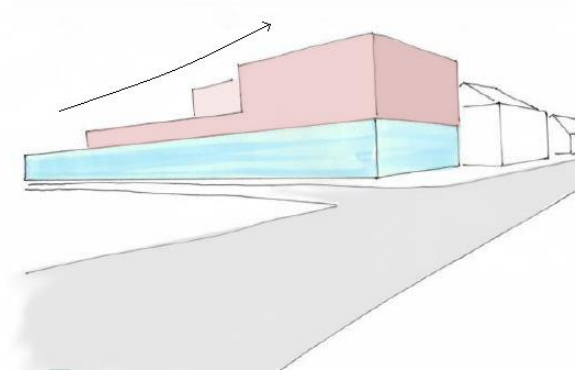


Figuur 7. Verkenning indeling plangebied

De indeling van het parkeerterrein is zodanig vormgegeven dat er een duidelijke in- en uitgang is en het terrein kan worden rondgereden, zonder te hoeven keren. Op die manier wordt kruisend verkeer voorkomen en ontstaat een gunstigere verkeerssituatie op het terrein zelf. De grote mix aan voetgangers, fietsers en autoverkeer vraagt om een dergelijke oplossing. Om te voorkomen dat vrachtwagens achteruit het terrein of de stoep aan de Kapelstraat op moeten rijden, is voorzien in een parallelle laad- en loshaven aan de Kapelstraat. De fietsparkeerplaatsen zijn voorzien nabij de ingang.

Lintbebouwing wordt gekarakteriseerd door een grote diversiteit in rooilijnen, bouwhoogtes, massa's en programma. Een korrelgrootte van circa 2.000 m² is op dit moment niet aanwezig in het centrum van Heeze. Om deze korrelgrootte zo goed mogelijk in te passen hebben we een groot deel van het supermarkt-programma haaks op het lint geplaatst. Daarnaast grijpt de massa om de bestaande bebouwing heen, waardoor de supermarkt compacter zal ogen. Door deze ingrepen hoeft de gevarieerde lintbebouwing geen schaalvergroting op te nemen.

Voor de aansluiting op het lint hebben we de wanden en de posities van de diverse programmaonderdelen getoetst aan de directe omgeving. Om aan te sluiten bij de bebouwing aan het lint en als overgang van parkeerplaats naar bebouwing, is het wenselijk een goede "kop" te maken aan het lint. Dit houdt in dat op de supermarktplint, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, nog een aanvullend programma wenselijk is. De invulling van dit programma is niet definitief en kan omvatten a) appartementen, b) commerciële ruimte voor sportschool of kantoren, of c) secundaire t.b.v. de supermarkt.



Figuur 8. Beoogde volumeopbouw

Behalve de koppeling die er gemaakt moet worden met het lint, sluit het plan ook aan op de groenzone behorende bij kasteel Heeze. Om dit groen mee te laten spelen in de beleving zal de bebouwing vanaf de kop aan het lint aflopen naar het groen. De maximale bebouwingshoogte zal dus aan de straatzijde worden gerealiseerd en zal 12,5 meter boven peil bedragen indien een schuine kap wordt toegepast.

2.3 Ruimtelijke effecten

Met het voorgenomen initiatief wordt voorzien in een moderne supermarkt op een binnenstedelijke locatie, waarmee een rommelige situatie in de historische lintbebouwing wordt opgeruimd. Vanuit ruimtelijk oogpunt is in de bovenstaande paragraaf aangetoond dat er sprake is van een wenselijke en haalbare ontwikkeling.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor het besluitgebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen en wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), verder uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen onder andere: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde nieuwbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De regeling is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en luidt als volgt.

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

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing

Het toevoegen van elf woningen (twaalf nieuwe appartementen, minus de bestaande bedrijfswoning) is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het toevoegen van de nieuwe supermarkt en het daarvoor verruimen van de bebouwingsmogelijkheden wordt wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. BRO heeft daarvoor een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld¹.

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Naast een beschrijving aan de behoefte wordt tevens de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. De onderzoeksvragen luiden als volgt:

- Wat is de huidige vraag-, aanbod- en leegstandssituatie in de gemeente Heeze-Leende?
- In hoeverre past het initiatief binnen het vigerende detailhandelsbeleid?
- In hoeverre is er distributieve ruimte voor en behoefte aan een uitbreiding van de winkelruimte in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Heeze-Leende?
- Wat zijn de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, ondernemers-, en leefklimaat?

De rapportage concludeert als volgt. Voor de uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar de betreffende rapportage in de bijlage bij deze toelichting.

Het planinitiatief resulteert in een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging in de gemeente Heeze-Leende. Het centrum van Heeze wordt per saldo versterkt door het initiatief. Dit maakt dat het niet de verwachting is dat er bestaande zaken in het centrum zullen moeten sluiten: zij profiteren juist van de beoogde halterstructuur in het centrum van Heeze, zeker als een tweede

¹ BRO, Heeze-Leende, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Albert Heijn Kapelstraat, P00975_4, d.d. 22 januari 2020

(discount)supermarkt zich vestigt in het centrum. Het zijn dan ook met name solitaire dagelijkse winkels die mogelijk effecten zullen ondervinden van het initiatief.

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt door het initiatief positief doorlopen. Het beoogde initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte, maar niet in een kwantitatieve behoefte. De verwachte effecten van het initiatief op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand zijn niet onaanvaardbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Dit plan heeft de status van een structuurvisie. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma.

De Omgevingsvisie sorteert dus voor op de komst van de Omgevingswet en schetst een panorama van Noord-Brabant in 2050. Daartoe wordt eerst een ‘foto’ gemaakt van de huidige situatie om vervolgens een toekomstbeeld te schetsen en een uitnodiging voor burgers, bedrijven en overheden te formuleren om op een vernieuwende wijze de toekomst aan te vliegen aan de hand van de kernwaarden van de provincie Noord-Brabant. Om dat te realiseren zijn er richting 2030 mobiliserende, en richting 2050 motiverende doelstellingen geformuleerd en uitgewerkt. Het betreft de volgende doelstellingen:

- De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.
- Werken aan de Brabantse energietransitie.
- Werken aan een klimaatproof Brabant.
- Werken aan de slimme netwerkstad.
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Aangezien een moderne, ruime supermarkt centraal in de dorpskern bijdraagt aan een leefbare kern en een goed vestigingsklimaat, kan dit bestemmingsplan in lijn worden geacht met de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Bovendien wordt aandacht geschonken aan energiezuinige verwarming van het pand en het afkoppelen van hemelwater van het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het initiatief is daarnaast afgestemd met de Provinciale Retailadviescommissie.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde “Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant” vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgevonden. De provincie geeft in de ‘Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014’ de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand, evenals de besluitvorming over Brainport Oost (Structuurvisie RO deel D Brainport Oost, juni 2011) en de Grenscorridor N69 (Structuurvisie RO deel E Grenscorridor N69, juni 2012).

De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het provinciaal milieubeleid, het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de structurenkaart van de Structuurvisie. Vanwege het meer abstracte karakter van die kaart zijn niet alle elementen uit deze plannen op de kaart overgenomen.

Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Energieagenda 2010-2020, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de natuurvisie 'Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022'.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

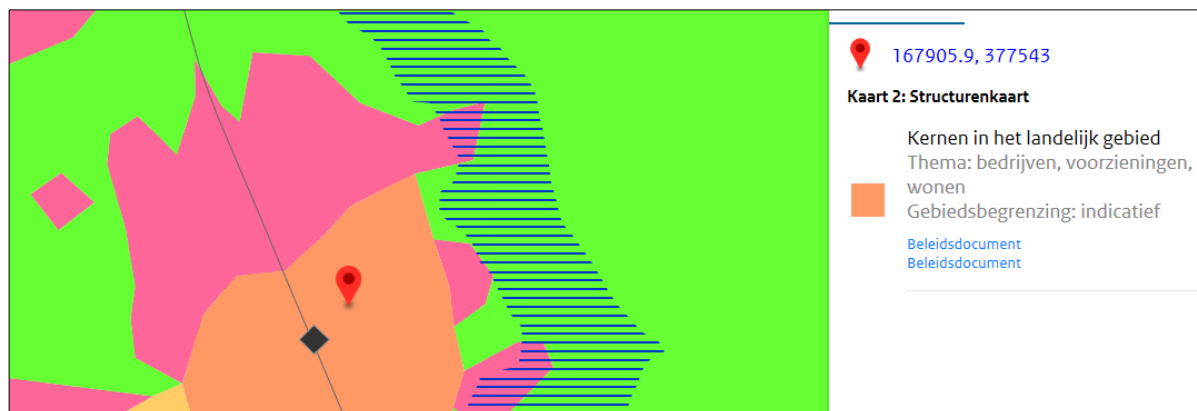
- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie bijvoorbeeld ruimte voor menging van deze functies.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 9. Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiele herziening 2014

Het plangebied is volgens de structurenkaart behorende bij de structuurvisie gelegen in de structuur 'Kernen in landelijk gebied', waarbij de thema's bedrijven, voorzieningen en wonen veel waarde hebben. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de schaal en maat van de kern en dienen een kwaliteitsbijdrage te leveren in het gebied. De geplande ontwikkeling past qua schaal en omvang in de kern en levert ook een wezenlijke bijdrage aan de leefbaarheid en de kwaliteit van de kern Heeze.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening trad op 5 november 2019 in werking. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan voortaan bij elkaar in één digitaal document: de Omgevingsverordening. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Deze omgevingsverordening sluit aan bij de hierboven beschreven Omgevingsvisie. De omgevingsverordening vervangt een zestal voorgaande verordeningen, waaronder de provinciale Verordening Ruimte uit 2011.

De omgevingsverordening kent een doelgroepenbenadering, in tegenstelling tot de voorheen gebruikelijke thematische benadering. De verordening is daarbij verdeeld over acht kaartbladen, die een rechtstreekse link hebben met de regels van de verordening.

Voor het plangebied zijn enkele aanduidingen uit de verordening relevant. Deze staan hieronder opgesomd, plus een uiteenzetting van de gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen

- **Diep grondwaterlichaam**
Boven, in of onder een Diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden.

- Geen attentiezone waterhuishouding
Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is niet vereist voor een onttrekking gesitueerd in Geen Attentiezone waterhuishouding als:
 - de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt;
 - de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld.

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

- Stalderingsgebied
Het vergroten van de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren is in beginsel verboden.
- Stedelijk gebied
Het vergroten van de oppervlakte aan veehouderijen is in beginsel verboden.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

- Landelijke kern
Hierin is bepaald dat het plangebied de status van landelijke kern heeft bij het bepalen van de periodiek op te stellen bevolkingsprognoses.
- Stedelijk gebied
In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Binnen Stedelijk gebied is onder voorwaarden de bouw van een windturbine mogelijk met een bouwhoogte van ten minste 25 meter.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Een bestemmingplan van toepassing op Stedelijk gebied bepaalt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

- **Stalderingsgebied**

Een bestemmingsplan van toepassing op Stalderingsgebied regelt dat een toename van de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren binnen een bouwperceel alleen is toegestaan als bij de aanvraag voor de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of bij een gebruikswijziging van een aanwezig gebouw naar een dierenverblijf voor hokdieren, bewijs is overlegd dat binnen het Stalderingsgebied dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd. De te saneren oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren bedraagt ingeval van sloop, tenminste 120% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen en in geval van herbestemming, ten minste 200% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -berging en -veiligheid

- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bovenstaande bepalingen uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Er zijn zodoende geen strijdigheden tussen het bestemmingsplan en de verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale detailhandelsvisie

In 2015 hebben de gemeenteraden van de 21 samenwerkende gemeenten in de metropoolregio Eindhoven de Regionale detailhandelsvisie vastgesteld. Naast enkele regionale werkafspraken is er specifiek voor supermarkten een beleidsuitgangspunt geformuleerd:

Supermarkten zelf hebben de voorkeur voor een vestigingsplaats aan de rand van een centrum of net buiten het centrum, om zoveel mogelijk ruimte te hebben voor de winkel en parkeren. Een gevarieerd aanbod in een centrum is van groot belang voor de levensvatbaarheid van het centrum. Daarom is het essentieel om de fysieke relatie tussen supermarkten en overige winkels te stimuleren en te behouden. Uit onderzoek blijkt dat 35% van de mensen die een supermarkt bezoekt dit combineert met een bezoek aan andere winkels. Wanneer de supermarkt en de overige winkels 100 meter uit elkaar liggen is dat gedaald tot gemiddeld minder dan 10% (dit kan variëren en is mede afhankelijk van de grootte van het winkelgebied). Een centrale locatie van een supermarkt in een centrum is dus van groot belang voor het functioneren van een centrum.

Kortom, supermarkten zouden zo veel mogelijk in een centrum gevestigd moeten worden. Daarbij is het wel van belang dat de overheid de supermarkten zo goed mogelijk faciliteert (bijvoorbeeld bij parkeren, goede bereikbaarheid of een slimme oplossing voor een uitbreidingsvraag). Daarnaast moet een supermarkt voldoende draagvlak hebben om rendabel te functioneren. In kleine kernen lukt dat

vaak niet meer en verdwijnen supermarkten. De markt moet hierin gewoon zijn werk doen. Ervaring leert dat het kunstmatig in stand houden van supermarkten geen oplossing biedt.

3.3.2 Detailhandelsvisie A2-gemeenten

In 2015 heeft de gemeenteraad van Heeze-Leende de Detailhandelsvisie A2-gemeenten vastgesteld. De A2-gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck vallen binnen de metropoolregio Eindhoven, maar werken in kleiner verband samen om onder andere detailhandelsbeleid specifiek uit te werken. In deze visie is aandacht voor de trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor diverse type winkellocaties. Vervolgens is de 'weerbaarheid' van de belangrijkste winkelconcentraties beoordeeld. Deze aspecten vertalen zich in de uitgangspunten voor de regionale detailhandelsvisie en de uiteindelijke visie op de gewenste structuur, inclusief afstemmingscriteria.

In deze subregionale visie is het centrum van Heeze aangemerkt als bovenlokaal hoofdwinkelgebied. De uitgangspunten voor (supermarkten in en nabij) het centrum van Heeze zijn als volgt samengevat:

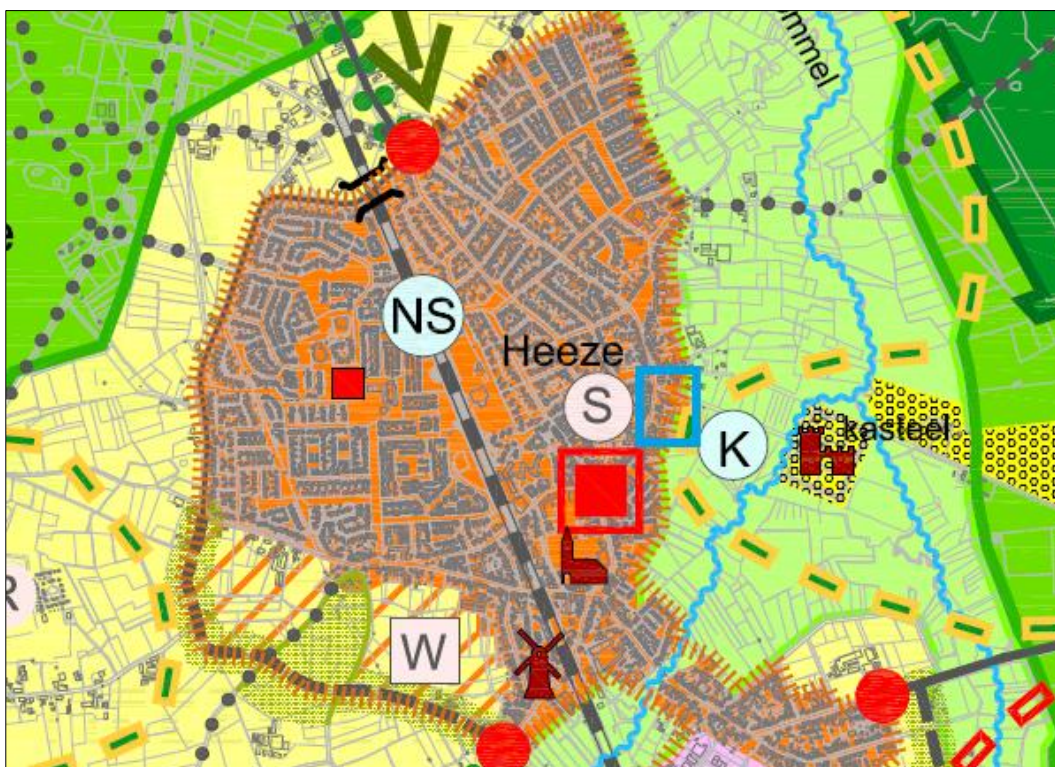
- Accent op dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijks artikelaanbod.
- Trekkersrol vervuld door minimaal twee, bij voorkeur complementaire supermarkten.
- De supermarkten hebben bij voorkeur een moderne omvang naar huidige maatstaven. (service-supermarkten ca. 1.250 - 1.750 m² wvo, discounters ca. 800 - 1.100 m² wvo).
- De supermarkten worden bij voorkeur aangevuld met een zo compleet mogelijk aanbod aan specialzaken in de dagelijkse sector, winkels in de niet-dagelijkse sector en aanvullende functies. Voldoende draagvlak in de directe omgeving.
- Het centrum dient compact te zijn en op dit niveau een compleet aanbod te bieden.
- Zorg voor een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeergelegenheid.

De verplaatsing van de supermarkt is een verplaatsing over nog geen 200 meter aan dezelfde straat. Aangezien het winkelcentrum van Heeze wordt gevormd door de lintbebouwing aan de Kapelstraat heeft de voorgenomen hervestiging geen negatieve invloed op de compactheid van het centrum. Wel draagt de nieuwe locatie bij aan een meer passende omvang voor een moderne service-supermarkt en is er op locatie meer ruimte voor parkeerplaatsen. Het initiatief is daarmee in lijn met de detailhandelsvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

Op 15 april 2013 heeft de gemeenteraad van Heeze-Leende de structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden' vastgesteld. In de structuurvisie zijn de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Heeze-Leende opgenomen.



Figuur 10. Uitsnede structuurvisiekaart, plangebied blauw omkaderd

Op de verbeelding van de structuurvisie is de kern Heeze aangewezen als beperkt bovenlokaal centrum. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom grenzend aan het buitengebied. De weergegeven letters S en K staan respectievelijk voor een startpunt van een recreatieve route en bovenlokale (kennis)voorzieningen.

Wonen

In de structuurvisie wordt benoemd dat de gemeente Heeze-Leende tot 2030 behoefte heeft aan zo'n 500 nieuwe woningen, met daarbij de opmerkingen dat trends als vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens in het oog moeten worden gehouden.

Gebleken is dat er de laatste jaren weinig sociale (huur)woningen zijn gebouwd, terwijl er in deze tijd juist vraag naar is. De gemeente maakt zich bij nieuwbouwplannen hard om vast te houden aan het 35% sociale woningbouw (huur en koop), zoals dit is opgenomen in de Nota Regie op Wonen. Het bouwen van woningen in verschillende prijsklassen zorgt ervoor dat huurders en starters beter kunnen doorstromen.

Om op de 'dubbele' vergrijzing (veroudering bevolking en woningaanbod) te anticiperen moeten er niet onverantwoord seniorenwoningen worden gebouwd. Senioren willen zo lang mogelijk in hun bestaande woning blijven wonen en verhuizen pas indien dit echt nodig is. Een deel verhuist dan naar een instelling of krijgt een aanleunwoning toegewezen. Voor deze doelgroep moet de gemeente in samenwerking met zorginstellingen kijken op welke manier hun woning aangepast kan worden. Er zijn ook senioren die verhuizen naar een kleinere woning of appartement omdat hun huidige woning te groot is. Indien het moeilijk wordt om in aanmerking te komen voor een woonruimte in een woonzorgcentrum, zal de vraag naar seniorenwoningen en appartementen toenemen.

Ouderen, starters en eenpersoonshuishoudens hebben minder behoefte aan grote woningen. Het is daarom van belang dat een groot deel van de nieuwe woningen ook levensloopbestendig is. Een levensloopbestendige woning stelt mensen in staat tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. Gezien de trend dat mensen steeds langer in hun eigen woning blijven wonen, zal de vraag hiernaar toenemen. Ook zullen sommige senioren die uit grotere (huur) woningen komen, hier behoefte aan hebben.

Supermarkt

In Heeze is het grootste winkelaanbod binnen de gemeente Heeze-Leende. Binnen Heeze is het van belang om vestiging van winkels uitsluitend te beperken tot het zogenaamde kernwinkelgebied. Daar waar mogelijk wordt meegewerkt aan de sanering/verplaatsing van horeca en detailhandel van buiten het kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied loopt in principe van kerk tot kerk langs de Kapelstraat op, daar een historische binnenstad van oudsher ontbreekt.

Conclusie

Met de verplaatsing van de supermarkt naar de nieuwe locatie wordt voldaan aan de ambitie om alle detailhandelsfuncties in het kernwinkelgebied te vestigen. Een supermarkt betreft een specifieke vorm van detailhandel met een hoge bezoekfrequentie. Een geschikte locatie is de inbreidingslocatie in het kernwinkelgebied, aan het historisch lint waar reeds een veelheid aan functies voorkomt. Op deze nieuwe locatie kan plaats worden geboden aan de parkeerbehoefte en wordt de rommelige bebouwing en met name het gebiedsvreemde tankstation opgeruimd.

De maximaal twaalf (koop)woningen die met dit plan kunnen worden toegevoegd worden uitgevoerd als levensloopbestendige appartementen, waarmee wordt ingespeeld op de vraag vanuit een groeiende groep eenpersoonshuishoudens, ouderen die kleiner willen wonen en starters op de woningmarkt.

Al met al kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de ambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 (Concept) Woonvisie gemeente Heeze-Leende 2020

De afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt. Aan de crisis die lange tijd speelde is een einde gekomen en het herstel is goed merkbaar. De vorige woonvisie van de gemeente dateerde al uit 2013 en was verouderd. De nieuwe woonvisie is in concept gereed en wordt in het eerste kwartaal van 2020 naar verwachting vastgesteld.

In de woonvisie benoemt de gemeenteraad een serie aan doelstellingen om te zorgen voor een gezonde woningmarkt. Ze willen in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek bouwen. De woningbehoefte van de inwoners geldt als uitgangspunt bij het bouwen en realiseren en ze houden bij de woningprogrammering rekening met woningen die door verhuizingen beschikbaar komen.

Met het voorliggende initiatief, waarmee ruimte wordt geboden aan maximaal twaalf appartementen nabij voorzieningen geschikt voor starters, kleine huishoudens en ouderen, wordt een bijdrage geleverd aan meerdere van de genoemde doelstellingen.

Het betreft:

- doelstelling 1: voldoende woningaanbod voor starters en jongeren;
- doelstelling 2: kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen; nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de woningbehoefte op de (middel)lange termijn met een accent op levensloopbestendige appartementen met lift en duurdere huurwoningen (€720,- - € 1.000,-).
- doelstelling 3: voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag; alle woningen van nieuwe woningbouwinitiatieven moeten levensloopbestendig zijn.
- doelstelling 10: we spreken jaarlijks in regioverband het aantal toe te voegen woningen af; ze realiseren in de jaren 2019-2030 van onze huidige harde plancapaciteit circa 600 woningen. Ze ontwikkelen geen nieuwe uitbreidingsplannen. Ze zien beperkt ruimte voor nieuwe transformatiemogelijkheden net buiten de centra binnen de dorpen en sloop-nieuwbouw/renovatiemogelijkheden binnen de centra van de dorpen.
- doelstelling 11: toevoegen van woningen waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming; alle nieuwe woningbouwinitiatieven moeten, tenzij aantoonbaar niet haalbaar/wenselijk, levensloopbestendig zijn. Ze zorgen voor procesmatige ondersteuning van (CPO-)projecten met name gericht op de bouw van goedkope levensloopbestendige koopwoningen voor starters en/of ouderen en kwetsbare doelgroepen.

In de Woonvisie is bepaald dat in Heeze de nadruk wordt gelegd op ouderen met en zonder zorgvraag. De appartementen moeten allemaal levensloopbestendig zijn en, bij voorkeur, met een aandeel huurwoningen. Een levensloopbestendige woning is volgens de regionale begrippenlijst een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur (SKW certificaat).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traprede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

De metrages van de appartementen is nog niet definitief, waarmee de flexibiliteit wordt geboden te opteren voor kleinere of grotere appartementen. De grondgebonden uitbreiding van Heeze wordt hoofdzakelijk opgevangen in De Bulders, waar geen appartementen zijn toegestaan. De voorliggende binnenstedelijke herontwikkeling faciliteert in de behoefte aan appartementen. Daar er zowel bij starters (compact) als bij ouderen (ruim) behoefte bestaat aan appartementen zal in beide gevallen worden voorzien in een concrete behoefte. Het bovenstaande in ogenschouw nemend kan worden geconcludeerd dat het plan wat betreft de woningen in overeenstemming is met de nieuwe woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Op 1 april 2019 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde parkeervisie Heeze-Leende vastgesteld. Door het gewijzigde aanbod, de gewijzigde inzichten en eisen omtrent parkeren was de parkeervisie uit 2010 verouderd. Het doel van deze actualisatie is het hebben van een visie die voor de komende jaren richting geeft aan parkeerkeuzes bij (nieuwe) ontwikkelingen. Hieronder valt ook het vaststellen van de parkeernorm zowel voor auto als fiets. Dit document is dynamisch en biedt voor verschillende parkeervraagstukken, uitgangspunten en handvatten. De parkeervisie is een beleidsplan en geen uitvoeringsplan.

In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. De toename aan functies zorgen voor verkeer. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen en is opgenomen in de bijlagen². Deze berekening geldt voor het autoverkeer. Voor het fietsparkeren wordt aangesloten bij de normen uit de gemeentelijke parkeervisie.

4.1.1 Conclusie

De verkeersstructuur wijzigt niet wezenlijk door de voorgenomen ontwikkeling. Er is daarnaast geen sprake van een significante toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Op het gebied van verkeer en parkeren bestaan er dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor de supermarkt geldt een autoparkeernorm van 4 per 100 m² bvo, wat vraagt om 82 parkeerplaatsen. Voor fietsparkeerplaatsen geldt een norm van 2,3 per 100 m² bvo, wat vraagt om 47 parkeerplaatsen. Aan beide normen wordt voldaan in de nieuwe situatie.

Hoewel het niet mogelijk is om op het parkeerterrein zelf te circuleren met de auto, is met de beoogde terreinindeling voorkomen dat er op het terrein conflicten ontstaan tussen fietsers, voetgangers en (vracht)auto's. Er is een duidelijke in- en uitrit, laden en lossen vindt plaats aan de Kapelstraat, fietsen zo dicht mogelijk bij de ingang en voor voetgangers zijn zebrapaden aangelegd op de belangrijkste looproutes binnen het plangebied.

De benodigde parkeerplaatsen voor de dekbebauwing (appartementen of commerciële ruimte) worden nader bepaald op basis van de parkeernormen, waarbij er ook gekeken wordt naar eventueel dubbelgebruik van de parkeerplaatsen op basis van de aanwezigheidspercentages volgens CROW. Eventueel kunnen er extra parkeerplaatsen gemaakt worden in een parkeergarage (mogelijk via de planregels) of in de directe omgeving van het plangebied.

² CROW, *Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren appartementen en supermarkt*, 27 januari 2020

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van nieuwe woningen/andere geluidsgevoelige functie binnen zones van wegen;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Econsultancy³ heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van woningen boven de nieuw te realiseren supermarkt aan de Kapelstraat te Heeze. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. De locatie is niet gelegen binnen de zone van wegen, zoals vastgelegd in art. 74 Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel de geluidsbelasting als gevolg van de niet-gezoneerde Kapelstraat inzichtelijk gemaakt. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 58 dB. De twee woningen aan de zijde van de Kapelstraat ondervinden een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 10 dB. Uit de resultaten is af te leiden dat de achtergevels van de betreffende woningen geluidluw zijn. Voor de Kapelstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Ter plaatse van de overige woningen wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Als gevolg van de Kapelstraat wordt ter plaatse van de twee woningen, gelegen aan direct aan de weg, de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting overschreden tot 10 dB. De achtergevel van beide woningen is geluidluw. Het treffen van maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting op de gevel is niet doelmatig.

Conclusie

Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels gewenst, om een aanvaardbaar geluidsniveau in de woning te borgen. Dit onderzoek zal worden bijgevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning indien het uiteindelijke bouwplan inderdaad uitgaat van appartementen op deze locatie in het gebouw. Dit is tevens geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

³ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Kapelstraat te Heeze, rapportnummer 8104.006 D1*, d.d. 16 januari 2020

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 4.3: Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2020 gelegen tussen de 17 en 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2020 ter plaatse gelegen tussen de 14 en 16 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

4.3.3 Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal daarnaast geen (voor de luchtkwaliteit) significante toename van de verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

De beoogde vestiging van de supermarkt met appartementen vormt een functie, waarvoor volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, een bepaalde aan te houden afstand geldt ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen in de omgeving gegarandeerd is.

Voor het centrumgebied van Heeze geldt dat sprake is van een 'gemengd gebied', waarbinnen direct naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden kunnen, vanwege het levendige karakter, kortere richtafstanden tussen milieugevoelige en overige (milieubelastende) functies worden gehanteerd. Voor de functies binnen het besluitgebied geldt dat zij maximaal van milieucategorie 1 zijn (supermarkt, lichte vormen van ondergeschikte horeca en dienstverlening), waarvoor binnen een gemengd gebied een richtafstand geldt van

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

0 meter. Voor de functies binnen het besluitgebied geldt kortom dat deze naast elkaar zijn toegestaan op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Een supermarkt classificeert op basis van de genoemde uitgave als functiemenging categorie B1. Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk direct naast of beneden woningen in een gemengd gebied toegestaan. De activiteit is namelijk zodanig weinig belastend dat de reguliere eisen voor deze gebouwen uit het Bouwbesluit toereikend zijn om ook direct aangrenzend een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen.

4.4.3 Conclusie

Ook in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen functies gelegen of geprojecteerd van een dusdanige milieucategorie dat zijn een belemmering kunnen vormen. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat vanaf 1 januari 2008 voor de meeste bedrijven het Activiteitenbesluit geldt. Ook een supermarkt valt onder het Activiteitenbesluit. Een supermarkt betreft een zogenaamde 'Type B'-inrichting. Type B-inrichtingen zijn de inrichtingen die niet (meer) vergunningsplichtig zijn. Op deze inrichtingen is het gehele Activiteitenbesluit van toepassing. Het gaat hierbij om de inrichtingen (niet zijnde type A) die onder voormalige 8.40-amvb's vielen en een groot aantal inrichtingen die van vergunningsplicht worden overgeheveld naar de algemene regels. Deze inrichtingen moeten bij de oprichting of wijziging van de inrichting wel een melding aan het bevoegd gezag doen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.6 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan, leidinggegevens van de Gasunie de risicokaart, liggen in de nabijheid van het besluitgebied geen leidingen en/of kabels met een planologische beschermingszone waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn c.q. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder. Er zijn kortom geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

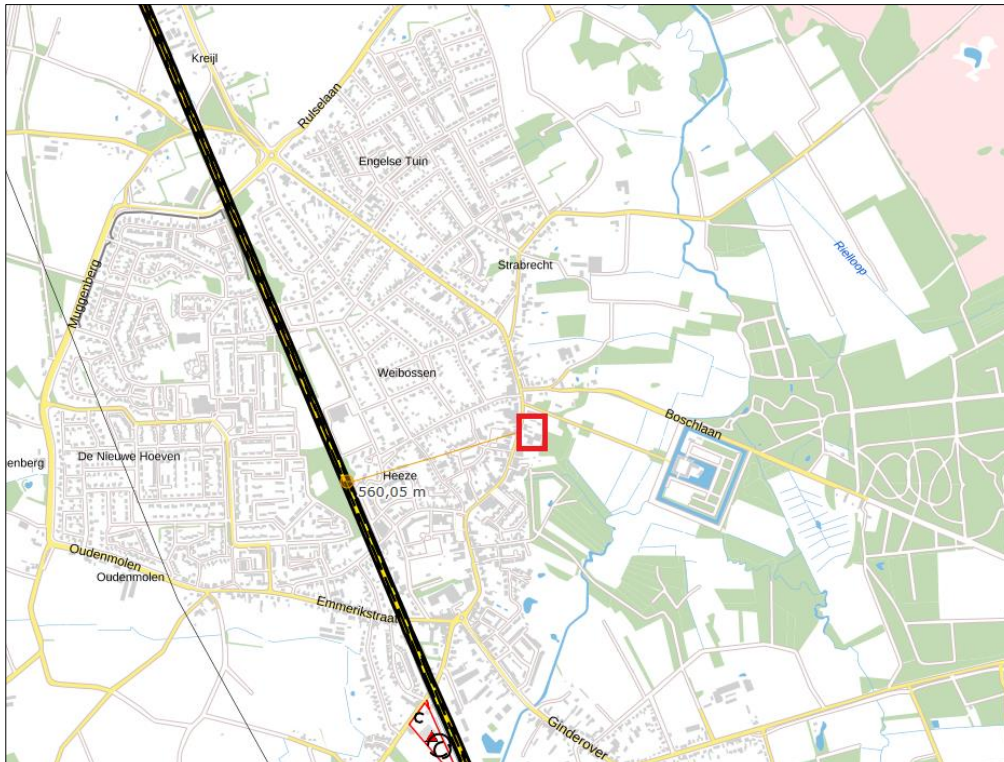
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt dat deze niet in de directe omgeving van het plangebied liggen en daardoor geen belemmering vormen voor het onderhavig initiatief. Over de spoorlijn (op zo'n 560 meter) worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft een PR van 5 meter. Daarnaast is de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd

4.7.3 Conclusie

Op het gebied van externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de supermarkt, appartementen en bijkomende functies.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

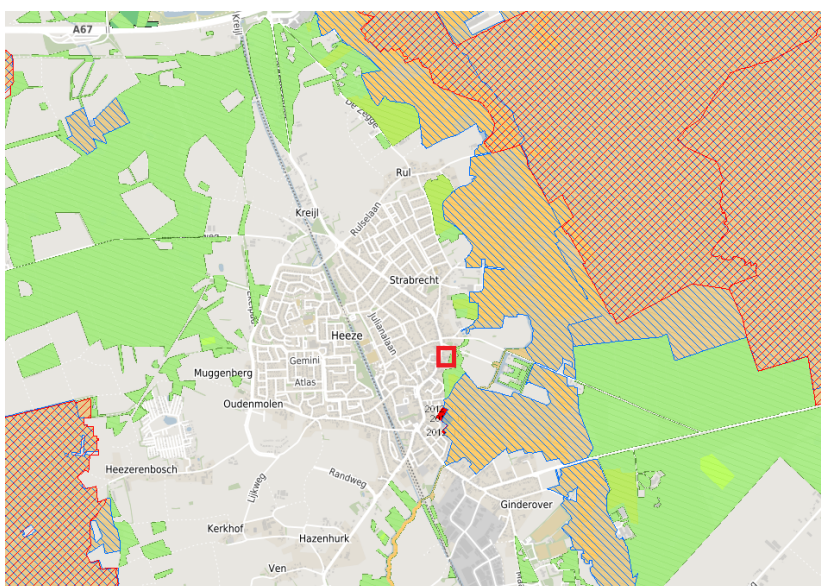
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Blijkens de kaart bij het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant komen in de directe omgeving van het plangebied enkele bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor.



Figuur 12. Uitsnede Natuurbeheerplan Noord-Brabant, ligging plangebied rood omkaderd

De groene en oranje gronden behoren tot Natuurnetwerk Brabant (NNB). Wat verder van de kom liggen de Natura 2000-gebieden Strabrechtse Heide (noordoostelijk) en Leenderbos, Grootte Heide en De Plateaux (zuidwestelijk). Aangehouden dient te worden dat de voorgenoemde planontwikkeling niet in strijd is met wettelijke bepalingen omtrent soorten- en gebiedsbescherming.

4.8.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming op provinciaal niveau plaats door middel van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Toetsing

Het besluitgebied ligt in het centrum van de kern Heeze. Ter plaatse wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en is sprake van een terrein dat veelvuldig wordt verstoord door menselijke activiteiten en waarop geen waardevolle begroeiing aanwezig is. De kans op het voorkomen van beschermde dieren of plantensoorten binnen het besluitgebied is dan ook te verwaarlozen. Om zeker te stellen dat er ter plaatse en rondom het plangebied geen sprake is van verstoring van beschermde soorten en gebieden, is door Ecolybrum een quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlage en voor de volledige afwegingen wordt op deze plaats verwezen naar de betreffende bijlage. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Conclusie

In, op of nabij de bebouwing zijn geen jaarrond beschermde nestlocaties aanwezig van broedvogels. Effecten op nabij aanwezige (beperkt aantal soorten) broedvogels kan voorkomen worden door de werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de broedperiode, of te starten voorafgaande

⁵ Ecolybrum Ecologisch onderzoek en advies, *Rapportage quickscan ecologische waarden ontwikkelingen Kapelstraat Heeze, kenmerk 19-460*, d.d. 31 oktober 2019

aan de broedperiode. In de bebouwing is het aanwezig zijn van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen eveneens geheel uit te sluiten, vanwege de ongeschiktheid van de bebouwing.

Ter plekke van de bebouwing is het aanwezig zijn van overige beschermde soorten geheel uit te sluiten. Effecten hierop zijn dan ook geheel uit te sluiten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kan op voorhand gesteld worden dat de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, zoals beoogd. Effecten op beschermde soorten en daarmee overtredingen in het kader van de Wet Natuurbescherming treden niet op.

Gebleken is dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van beschermde gebieden in het kader van het Natuur Netwerk Brabant en/of Natura 2000. Directe effecten (zoals ruimtebeslag) op beschermde gebieden zijn op voorhand geheel uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen wel verstoring geven op het gebied ten noorden van het plangebied (bosgebied bijhorende Landgoed Heeze), wat onderdeel is van het NNB. Verstoring dient dan ook zoveel mogelijk beperkt te worden, door te werken buiten de meest versturende periode (dus werken buiten de periode maart tot augustus). Een ontheffingsaanvraag voor de werkzaamheden en het treffen van mitigerende maatregelen is niet noodzakelijk. Nader onderzoek is eveneens niet noodzakelijk.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen initiatief.

4.8.4 Stikstofdepositie

In verband met de buitenwerkingstelling van de PAS ten gevolge van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 29 mei 2019, dient de toelichting aan te tonen dat er geen verhoging van stikstofdepositie op een stikstofgevoelige habitat in een Natura2000-gebied plaatsvindt ten gevolge van de bouw en het gebruik van het project. Om aan te tonen dat de aanleg- en gebruiksfase van het project geen verhoging van de stikstofdepositie op een stikstofgevoelige habitat binnen een Natura2000-gebied tot gevolg hebben, is een berekening opgesteld met de wettelijk voorgeschreven AERIUS-tool⁶. De rapportages zijn opgenomen in de bijlagen.

Conclusie

De resultaten van de stikstofberekening voor de oude situatie als woningen, garagebedrijf en tankstation en de beoogde situatie als supermarkt met commerciële ruimte zijn opgenomen in de bijlage van de rapportage. Uit de rekenresultaten volgt dat de vergelijking tussen situatie 1 (oud) en situatie 2 (nieuw) geen verschillen oplevert boven 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een significant storend effect op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor de berekening van de nieuwe situatie is uitgegaan van een supermarkt, met commerciële functies op de verdiepingen. Hierbij is de commerciële ruimte ingevuld volgens het *worstcasescenario* als sportschool. Een sportschool heeft namelijk een grotere stikstofuitstoot dan de appartementen.

⁶ M-tech, *Depositieberekening voor de planologische wijziging aan de Kapelstraat 35-37 te Heeze, referentie Kap.Hee.20.DO WB-01*, d.d. 22 januari 2020

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Om aan te tonen dat er ter plaatse sprake is van een bodemkwaliteit die goed genoeg is voor de beoogde gebruiksdoelen, is er door Lankelma Geotechniek Zuid BV een tweetal verkennende en actualiserende bodemonderzoeken uitgevoerd⁷. De rapportage in de bijlage opgenomen. Voor een volledige weergave van de onderzoeksresultaten wordt hier verwezen naar de betreffende rapportages.

Vooronderzoek

Met onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk.

Ter plaatse van het tankstation is bekend dat in het verleden de bodem gesaneerd is waarbij een restverontreiniging in de grond en in het grondwater is achtergebleven. Uit de resultaten van de laatste monitoring van het grondwater blijkt dat alle grondwatermonsters voor alle geanalyseerde stoffen een waarde hebben welke kleiner of gelijk is aan de streefwaarden.

De overige locaties zijn verdacht vanwege het historische gebruik van de locatie (het onderhouden en repareren van personenauto's en lichte bedrijfswagens, de aanwezigheid van diverse olieproducten). De deellocaties E (werkplaats), deellocatie C en D (smeerputten) en de deellocaties G, H, I en J (voormalige bovengrondse tanks, locatie van diverse oliën in vaten en olie- en vetafscheider) worden als verdacht beschouwd.

Ter plaatse van met name het achterterrein is in het verleden vuilnis gestort door de (toenmalige) gemeente Heeze. De exacte contouren van de stort zijn niet bekend. Deze locatie wordt verdacht voor de parameter asbest beschouwd.

Conclusies Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Kapelstraat Heeze

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,0 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In de uitkomende grond zijn lokaal bijmengingen (baksteen, puin) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

⁷ Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Kapelstraat te Heeze, opdracht nummer 18021506, d.d. 8 november 2018
Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Verkennend bodemonderzoek Kapelstraat 43 te Heeze, opdracht nummer 1802270, d.d. 31 oktober 2018

Nader onderzoek ter plaatse van deellocatie 1 (Kapelstraat 39-41) is niet noodzakelijk. In de grond en in het grondwater worden enkel licht verhoogde gehalten aangetoond.

In de grond worden ter plaatse van deellocatie 2 (Kapelstraat 35-37) enkel licht verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater wordt een sterk verhoogd gehalte benzeen en een matig verhoogd gehalte xylenen (som) aangetoond. Nader bodemonderzoek is noodzakelijk naar het voorkomen van benzeen en xylenen (som) in het grondwater.

In de grond worden ter plaatse van deellocatie 3 (tankstation) geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater worden enkel licht verhoogde gehalten aangetoond. Nader onderzoek ter plaatse van het tankstation is niet noodzakelijk.

Conclusie Verkennend bodemonderzoek Kapelstraat 43 Heeze

De zintuiglijk verdachte bodemlaag van 0,1 – 0,4 m-mv ter plaatse van boring B6 (als bedoeld in Verkennend bodemonderzoek Kapelstraat 43 te Heeze) bevat sterk verhoogde gehalten met PAK en minerale olie, matig verhoogde gehalten lood en zink en licht verhoogde gehalten met cadmium, kobalt, koper, kwik en PCB. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als niet toepasbaar beschouwd worden. Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde met betrekking tot de parameters lood, zink, PAK en minerale olie ter plaatse van boring B6. Aangezien boring B6 is geplaatst binnen het voorziene bouwvlak van de supermarkt moet dit aanvullend onderzoek hierover eerst duidelijkheid worden verschaft, alvorens de bodem als geschikt kan worden aangemerkt.

Nader onderzoek bodemkwaliteit

Op de locatie van de verontreiniging is momenteel nog bebouwing aanwezig. Het nader onderzoek bodemkwaliteit en eventuele bodemsanering kan pas worden uitgevoerd op het moment dat de bestaande bebouwing is gesloopt. Het nader onderzoek naar bodemkwaliteit zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

4.9.3 Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoet voor de bodemfunctie wonen. Enkel ter plaatse van boring B6 is een aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk, gevolgd door eventueel benodigde sanering. Een en ander wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het complex. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu⁸ een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.10.3 Conclusie

Het perceel is momenteel grotendeels verhard. In onderstaande tabel is een overzicht van de bestaande en toekomstige situatie bepaald op basis van kaartdata en het schetsontwerp. Zuidelijk op het perceel wordt een winkel gerealiseerd met noordelijk de bijhorende parkeerplaatsen. Het bos oostelijk blijft intact.

Bruto (verharde) oppervlakken	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dak, circa	1.600	1.925
Overige verhardingen, circa	1.680	2.250
Onverhard, circa	1.820	975
Totaal verhard oppervlak, circa	3.280	4.125 (+845)

Al de neerslag binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de voorgenomen planontwikkeling neemt het verhard oppervlak licht toe. Conform het beleid van Waterschap De Dommel is geen watercompensatie benodigd (toename kleiner dan 2.000 m²). Vanuit de gemeente is voor de toename aan verharding een waterretentie van ca. 12,7 m³ (845m² x 15mm) benodigd. In eerste instantie kan de verharding van het terrein verminderd worden al dan niet aangevuld met een groendak. Dit geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag en verhoogt de isolatiewaarde maar vraagt om hogere investeringskosten. Aandachtspunt hierbij is de ruimtelijke esthetische component. Voorts kan ter plaatse van de parkeervakken gebruik gemaakt worden van een waterpasserende bestrating. In het ondergelegen doorlatende funderingspakket vindt dan de berging en verwerking van het hemelwater plaats.

Alternatieve mogelijkheid voor de benodigde hemelwaterberging is de aanleg van een IT-riool onder het parkeerterrein waarin de hemelwaterberging aangelegd wordt alvorens deze vertraagd afvoert naar het gemeentelijk rioolstelsel (bij gebrek aan nabijgelegen oppervlaktewater).

De toekomstige compensatievoorziening dient in de bouwplannen opgenomen te worden. Hierop dient o.a. de situering van het groendak en het totale oppervlak, dwarsdoorsnede opbouw incl. waterbergend vermogen (liter water per m²), noodoverloop en indien noodzakelijk begrenzer in de dakafvoer.

De beperkte hoeveelheid afvalwater van de nieuwbouw van een winkelpand dient gescheiden aangeleverd te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Hierdoor kan bij toekomstige scheiding van dit stelsel eenvoudig afgekoppeld worden. Voor wijzigingen aan de rioolaansluiting dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Heeze-Leende.

Het bestaande plangebied ligt reeds hoger als de Kapelstraat. Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. Door bij de nieuwbouw eenzelfde bouwhoogte aan te houden als bestaand (bij voorkeur 20 cm boven de kruin van de Kapelstraat) wordt ruim voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 meter beneden onderzijde vloerpeil. Door het hogere bouwpeil wordt ook instroom van water in het pand vermeden.

⁸ Aeres Milieu BV, *Watertoets Kapelstraat 35-37 te Heeze, projectnummer XX*, d.d. januari 2020

Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels, lokale voorkeuren, een kostenberekening, de reininrichting, het in stand houden, het onderhoud en de veiligheid etc. kan een definitieve beslissing hierover worden genomen. Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient een herberekening uitgevoerd te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is door de voorgenen planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd worden via de reguliere procedure (Omgevingsloket).

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijke of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of (gebakken) betonproducten.

In de afvoersystemen moeten voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop. Dit kan plaatsvinden via een straatkolk.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij de nieuwbouw en bij derden ontstaat. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Geadviseerd wordt alternatieve middelen te gebruiken.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

De gemeente heeft een eigen archeologisch beleid. Dit is juridisch vertaald in het bestemmingsplan Kom Heeze 2015. Het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’, op grond waarvan archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 250 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter. Het beoogde bouwplan overschrijdt deze maten. In het kader van het bestemmingsplan ‘Kapelstraat 35-37 Heeze’ is een archeologisch onderzoek⁹ uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlagen. Voor een volledige weergave van de bevindingen wordt op deze plaats verwezen naar de bijlage. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen samengevat.

4.11.3 Conclusie

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventuele archeologische resten kan het volgende gesteld worden. Wegens de aanwezigheid van een mogelijke plaggende of eerdlaag waren archeologische resten beschermd tegen latere invloeden. Over het algemeen kunnen vondsten en sporen onder zo’n dek in goede toestand worden aangetroffen. Wat betreft de organische resten zijn de omstandigheden minder goed: het plangebied heeft op de bodemkaart een relatief lage grondwaterstand (GWT VI) waardoor organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard kunnen blijven.

Op basis van de gegevens is in het zuidwestelijke deel en westelijke deel sprake van bodemverstoringen. Hiervan is het deel ter plaatse van het tankstation tot grote diepte verstoord. Aangezien grote delen zowel ter plaatse van de nieuwbouw (zuidelijke deel) als ter plaatse van de parkeerplaats (noordelijke deel) nog onverstoord lijken, wordt gezien de (middel)hoge verwachtingen en de ligging aan het historische lintbebouwing, geadviseerd om voor het plangebied (met uitzondering van de diepe verstoring) een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid (gemeente Heeze-Leende) goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld te

⁹Aeres Milieu BV, *Rapport Archeologisch bureauonderzoek, Kapelstraat 35-37 te Heeze, projectnummer AM18494*, d.d. 14 januari 2020.

worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Heeze-Leende. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolgpcedure. Tot die tijd kan er nog niet begonnen worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoring.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat het te allen tijde verplicht is om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

Programma van Eisen (PvE) & Karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek

Het benodigde PvE en aanvullende proefsleuvenonderzoek wordt opgesteld en uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van het terrein, op het moment dat de aanwezige bebouwing is gesloopt en het terrein voor proefsleuvenonderzoek toegankelijk is. De vigerende archeologische dubbelbestemming worden daarom overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Conclusie

Het besluitgebied ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Tevens zijn binnen het besluitgebied geen monumenten aanwezig. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het gedrang.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Het aanleggen van een parkeerplaats en een supermarkt is een activiteit die voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, specifiek onder D 11.2 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Aangezien de drempelwaarden uit kolom 2 niet worden overschreden, is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Daarbij wordt geanalyseerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is dan bedoeld onder de drempelwaarden. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn beperkt van aard en omvang, dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn beperkt van aard en omvang, dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Het planvoornemen voldoet aan het Besluit milieueffectrapportage, kijkend naar de beoordelingen uit de voorgaande paragrafen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015', '1^{ste} partiële herziening Kom Heeze 2015' en 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Heeze-Leende nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Tevens zijn er in dit hoofdstuk een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste strekt ertoe op passende wijze invulling te geven aan waterberging binnen het plangebied, conform de

eisen die daar in de gemeentelijke beleidskaders aan zijn gesteld (o.a. GRP). De tweede voorwaardelijke verplichting is opgenomen naar aanleiding van een ingediende vooroverlegreactie en heeft betrekking op de waarborging van de privacy. Op grond van actuele jurisprudentie en het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan ramen, vensters en dakterrassen/balkons toe te staan nabij de erf grens, specifiek binnen 2 meter van erf grenzen. Met de voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de gebouwen en gronden niet ten behoeve van de bestemmingsomschrijving in gebruik mag zijn of worden genomen indien er toch ramen, vensters of niet op de grond gelegen buitenruimtes worden gerealiseerd binnen twee meter afstand van de omliggende erf grenzen met private erven. Specifiek is dit aan de orde bij de panden aan de Kapelstraat waarbij een nieuw bouwvlak achter de woningen wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Centrum

- Functioneel: Alle te ontwikkelen centrumfuncties worden toegestaan binnen deze bestemming. Het gaat om detailhandelslocaties, horecabedrijven in categorie 1, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Specifiek aangeduid zijn supermarkten.
- Ruimtelijk: de bouwvoorschriften bevatten bepalingen omtrent waar er mag worden gebouwd en in hoeverre er aan bepaalde maatvoeringsvereisten moet worden voldaan. Hiermee is het stedenbouwkundig beeld uit hoofdstuk 2 geborgd in de planregels.

Verkeer

- Functioneel: Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) en groenvoorzieningen toegestaan.

Waarde – Archeologie 1

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek.

De dubbelbestemming *Waterstaat – Attentiegebied NNB* is ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan en het voorontwerp van dit bestemmingsplan komen te vervallen. In deze dubbelbestemming was een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die van invloed zijn op de hydrologische situatie ter plaatse. De regels strekten tot het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van hydrologische waarden. In overleg met het waterschap is overeengekomen dat de strook met de dubbelbestemming dermate smal was en de voorgenomen planontwikkeling geen wezenlijke invloed had op de hydrologische situatie, dat de dubbelbestemming geen waarde had en kon komen te vervallen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie zal de gemeente op korte termijn met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De reacties uit dit vooroverleg zijn in de Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Kapelstraat 35-37 e.o. Heeze”¹⁰ (zie bijlage) samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan is voor inspraak in procedure gebracht. Het voorontwerp heeft met ingang van 6 maart 2020 tot en met 16 april 2020 ter visie gelegen. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. Een overzicht van de ingebrachte reacties en de resulterende aanpassingen is opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg (zie bijlage).

¹⁰ Gemeente Heeze-Leende, Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Kapelstraat 35-37 e.o. Heeze”

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk.

Met de kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn een aantal zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ingebrachte zienswijzen en de resulterende aanpassingen is opgenomen in de Nota van zienswijzen (zie bijlage).¹¹

Het bestemmingsplan is op 12 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Heeze-Leende. Tegen het vastgestelde plan is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Een van de beroepsgronden is gegrond verklaard door de Afdeling en de regels betreffende van artikel 3.1, onder f, h en l en artikel 3.2.4. zijn vernietigd door de Afdeling. De Afdeling heeft zelf in de zaak voorzien en de regels uit de bijbehorende artikelen komen te luiden:

"f. ondersteunende horeca, uitsluitend op de begane grond;"

"h. horecabedrijven uit de categorie Horeca 1, uitsluitend op de begane grond;"

Bovenstaande is verwerkt in het digitaal raadpleegbare bestemmingsplan en is op ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

¹¹ Gemeente Heeze-Leende, Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kapelstraat 35-37 e.o. Heeze"

