



Toelichting
Bestemmingsplan
'Kerkstraat 1 te Leende'
NL.IMRO.1658.BPKerkstraat1-vs01



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting Bestemmingsplan 'Kerkstraat 1 te Leende'

in opdracht van

Symphony Estates
T.a.v. de heer O.J. Schoofs
Parklaan 54A
5613 BH EINDHOVEN

betreffende de locatie

Kerkstraat 1 te Leende
Gemeente Heeze-Leende

documentkenmerk

2001/145/JOW-t

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 17 december 2021

opgesteld door:

ing. J.A. Welmers
Senior projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

ir. R.A.C. van de Voort
Senior projectleider ruimtelijke ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>

Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Flora en fauna	18
4.3 Stikstofdepositie	21
4.4 Wegverkeerslawaaï	22
4.5 Water	23
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Luchtkwaliteit	28
4.8 Externe veiligheid	29
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10 Milieueffectrapportage	34
4.11 Kabels en leidingen	34
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	35
5.3 Toelichting op de planregels	36
5.4 Beschrijving bestemmingen	37
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Hoofdstuk 1. Inleiding

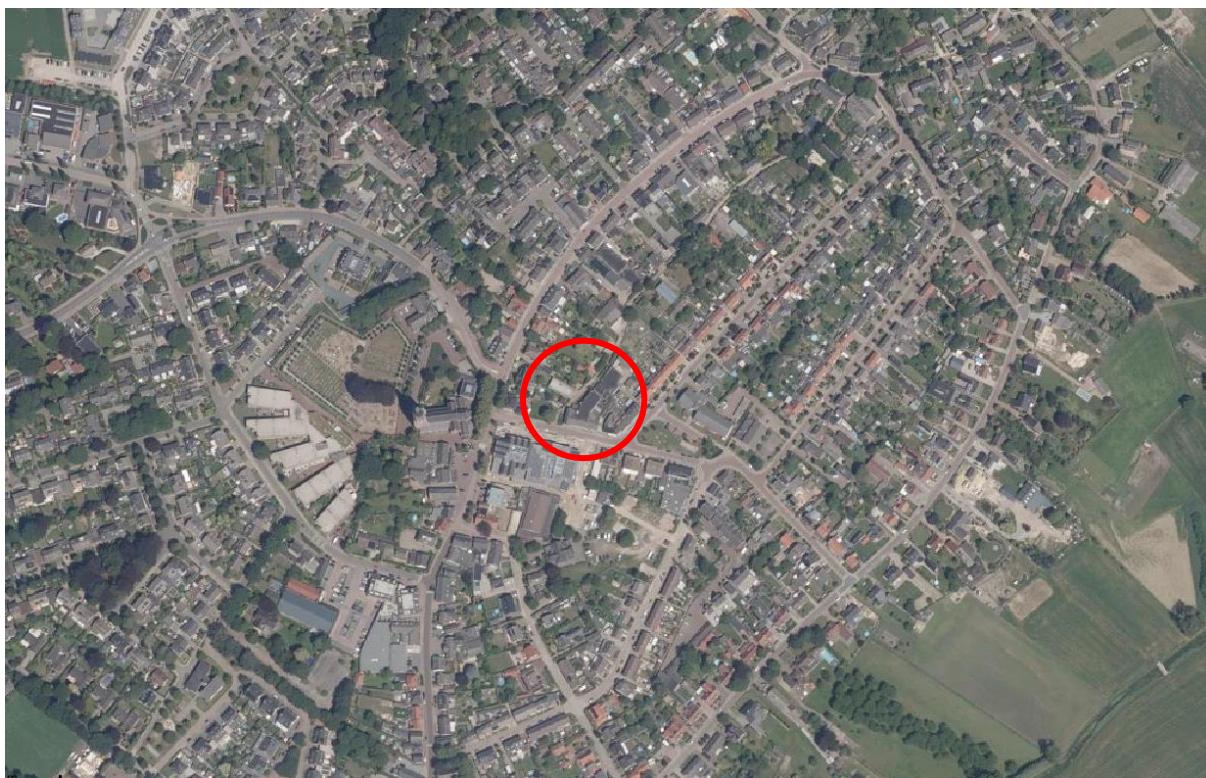
1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van een appartementenvilla bestaande uit 6 eenheden aan de Kerkstraat 1 in Leende, gemeente Heeze-Leende. Het planvoornemen richt zich op woningzoekende medioren en senioren (leeftijdscategorie 50 jaar en ouder).

1.2 Ligging

Het plangebied bevindt zich centraal in het dorp Leende in de 'oksel' van de Kerkstraat en het Kerkpad. De planlocatie omvat de kadastrale percelen gemeente Heeze-Leende, sectie A, nummers 3324, 3959 en 4033 met een gezamenlijk grootte van 1487 m². In de huidige situatie bevindt zich op onderhavige locatie het pand van 'Van de Plas interieurs'.

Het perceel is grotendeels bebouwd en verhard en wordt omringd door centrum- en woonbestemmingen. Tegenover de locatie, aan de overzijde van de Kerkstraat, is daarnaast een omvangrijke maatschappelijke functie gelegen.



Figuur 1.1: Ligging locatie in omgeving (locatie rood omcirkeld).

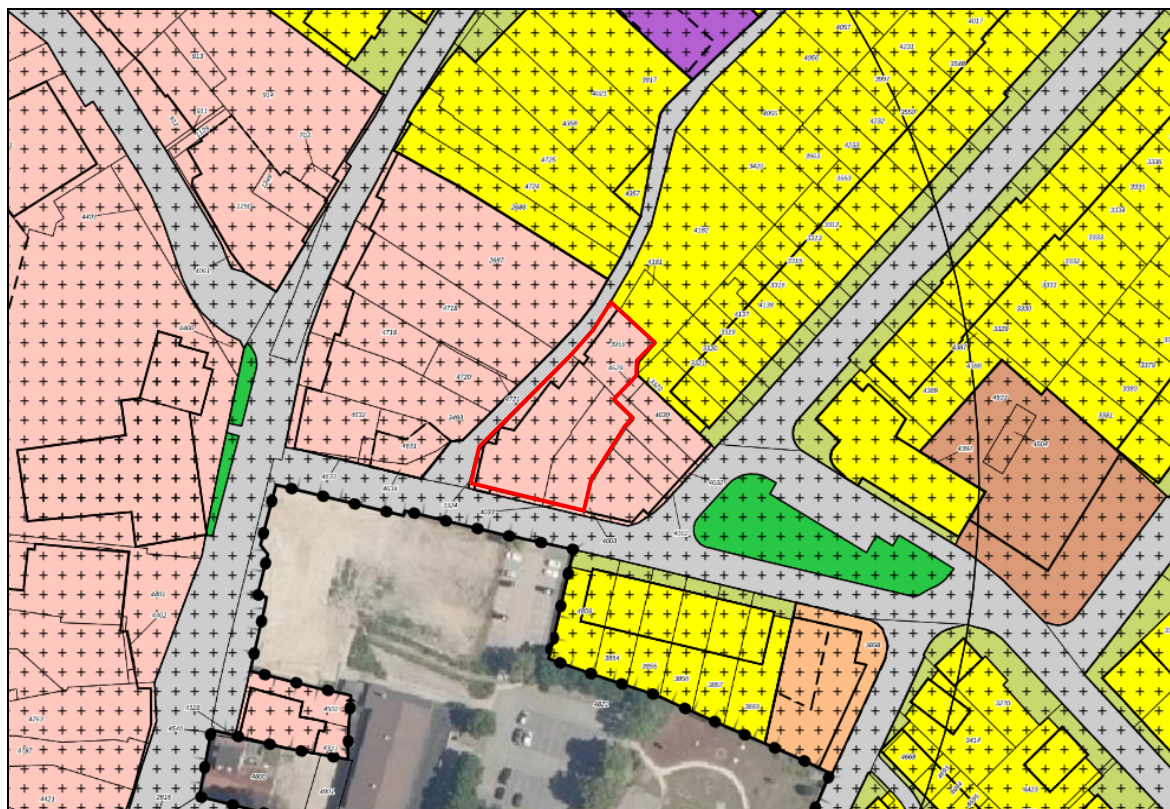


Figuur 1.2 Kadastrale kaart (percelen beoogde ontwikkeling rood omlijnd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' van de gemeente Heeze-Leende, vastgesteld op 5 oktober 2015. In dit bestemmingsplan kennen de onderhavige percelen de bestemming 'Centrum' met een bouwvlak welke het overgrote deel van de percelen beslaat. Verder geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestaand stedelijk gebied'.

Ten aanzien van wonen zijn binnen de bestemming 'Centrum' enkel bestaande woningen toegestaan. Op de planlocatie zijn in de huidige locatie geen woningen aanwezig waarmee de voorgenomen ontwikkeling van 6 appartementen op deze locatie niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de ontwikkeling zoals beoogd alsnog mogelijk te maken.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan (locatie is rood omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aan bod. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke planologische belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is centraal gelegen in het dorp. De directe omgeving van de planlocatie is vanwege de centrale ligging gevarieerd en kent naast woonbestemmingen ook horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Verder bevindt de Sint-Petrus Bandenkerk en naastgelegen begraafplaats zich op korte afstand van de planlocatie.

Leende is gebouwd als een karakteristiek Brabants lintdorp en kan op basis van wegenstructuur en bebouwingskarakter worden aangemerkt als akkerdorp, zoals deze langs de Aa op oeverwallen veel voorkomen. De bebouwing van het dorp kan onder worden verdeeld in oude lintbebouwing over de hoge oever langs de Aa met dwarsverbindingen vanuit dat lint, hiervan is de Kerkstraat er één. Ten zuidwesten van het dorp bevindt zich de A2. De aansluiting hierop via de Valkenwaardseweg biedt het dorp een goede ontsluiting.

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de percelen grotendeels bebouwd en verhard. Binnen het plangebied is momenteel een winkelpand (interieurwinkel) gelegen welke nagenoeg de gehele planlocatie beslaat. Met het oog op de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie komt het pand binnen afzienbare tijd leeg te staan.



Figuur 2.1: De bestaande situatie, interieurwinkel.

Naast de Kerkstraat wordt de planlocatie omsloten door het Kerkpad; een half verharde weg welke de Kerkstraat met de Dorpstraat/Oostrikerstraat verbindt en waar een 15 km/u regime geldt.

2.3 Toekomstige situatie

Met het vertrek van de thans aanwezige interieurwinkel doet zich de mogelijkheid voor om leegstand te voorkomen en met het saneren van dit pand verdere verrommeling van deze centrumlocatie te voorkomen. Hiermee kan een ruimtelijk-kwalitatieve verbetering binnen het bestaande stedelijk gebied worden bewerkstelligd. Met de sloop van de sobere en eenvoudig uitziende bebouwing ontstaat de mogelijkheid om deze prominente binnenstedelijk locatie te transformeren naar een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor inwoners van Leende, met name in de leeftijdscategorie 50 jaar en ouder.

In de toekomstige situatie wordt een appartementenvilla (in de verschijningsvorm luxe urban villa) bestaand uit 6 eenheden van ruim 140 m² gerealiseerd. Deze appartementen zijn geschikt voor het (middel)dure koop en/of huursegment. De appartementen kunnen 'all electric' en 'BENG' worden uitgevoerd.

Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken zal de huidige bebouwing op deze locatie volledig worden geamoveerd en zal in toevoeging op de appartementenvilla een deel van de ruimte worden aangewend als gemeenschappelijke tuin ten behoeve van de te realiseren appartementen. Navolgende afbeelding geeft een overzicht van voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 2.2: Overzicht en impressie project.

Parkeren en verkeer

Op basis van de 'Parkeervisie Heeze-Leende' bevindt de planlocatie zich in het centrum van een niet stedelijke gemeente. De parkeernormen worden onderscheiden van elkaar aan de hand van verschillende woningtypen. In onderhavig geval wordt voor de 6 te realiseren appartementen uitgegaan van de typering 'koop, etage, duur'. Op basis van deze kenmerken geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een parkeerbalans van 9,6 parkeerplaatsen. Hierin wordt voorzien met de zes aan te leggen autoparkeerplaatsen op eigen terrein ten noorden van het complex en een zestal autoparkeergelegenheden in de kelder van het nieuwe gebouw. Het totaal van 12 parkeerplaatsen voorziet daarmee ruimschoots in de benodigde parkeerplaatsen.

Naast een parkeerbehoefte brengt de voorgenomen ontwikkeling ook een verkeersgeneratie met zich mee. De thans aanwezige interieurwinkel gaat op basis van een vloeroppervlak van 2000 m² en bovengenoemde ligging in het centrum van niet stedelijk gebied gepaard met circa 156 verkeersbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen op basis van 6 koopappartementen in het dure segment in het centrum van niet stedelijk gebied circa 46 bedragen. Er is dus sprake van een forse vermindering. Voor afhandeling van het aantal verkeersbewegingen wordt aangesloten op de bestaande wegeninfrastructuur rondom het plangebied; deze heeft voldoende capaciteit om hierin te voorzien.

Het aspect parkeren en verkeer vormt op basis van bovenstaande geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, gezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De Nationale Omgevingsvisie richt zich daarbij in het bijzonder op ontwikkelingen waarbij meerdere nationale belangen samenkomen en keuzes tussen die nationale belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Eén van de doelen waarop wordt gestuurd, is het ontwikkelen van woningbouwlocaties in het verstedelijkt gebied. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe appartementen binnen het stedelijk gebied en strookt derhalve met deze doelstelling.

Zoals eerder aangehaald zijn nationale belangen vanwege het kleinschalige karakter van voorliggend plan niet aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te

stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 6 appartementen in het centrum van Leende. Voorgenomen ontwikkeling raakt niet aan nationale belangen waarmee de regels uit het Barro geen belemmering vormen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

Als eerste dient bepaald te worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit hangt af van de aard en omvang van de betreffende ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van in totaal 6 wooneenheden (appartementen). De beoogde ontwikkeling is derhalve onder te verdelen in de categorie 'wonen'. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van vaste jurisprudentie dat bij realisatie van 12 woningen of meer sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt planologisch beschouwd in totaal 6 wooneenheden mogelijk. In onderhavige situatie is er daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof

worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

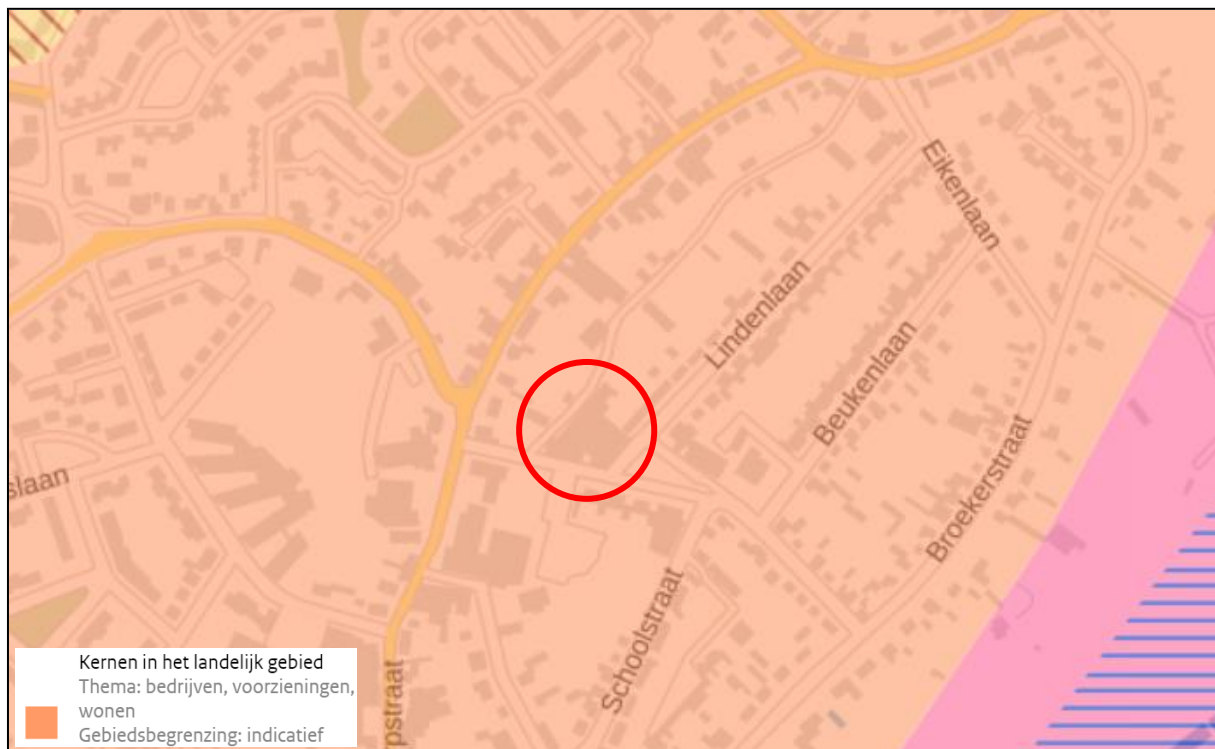
De Omgevingswet bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt staat momenteel niet vast.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening (plangebied rood omcirkeld).

De planlocatie valt op basis van de Structuurvisie ruimtelijke ordening binnen de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'. Binnen de stedelijke structuur vindt de concentratie van verstedelijking plaats in de zogenaamde 'kralensnoer van steden' (met omliggende kleinere kernen). Vitale kernen in het landelijk gebied bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn hier met name gericht op de eigen behoefte waarbij leefbaarheid een belangrijke rol speelt. Verder zijn vergrijzing en huishoudensverdunding twee ontwikkelingen die spelen in landelijke kernen.

Verstedelijking dient op deze locaties gepaard te gaan met zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er ten aanzien van wonen in de landelijke kernen ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang.

Met onderhavig planvoornemen wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte van de vergrijzende bevolking. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel waarop de bestaande bebouwing gesloopt zal worden ten behoeve van de realisatie van hoogwaardige wooneenheden. Gezien de ligging van het plangebied kan de ontwikkeling van 6 wooneenheden gezien worden als een vorm van inbreiding en herstructurering. Verder wordt op deze prominente locatie in het centrum ten opzichte van de huidige sombere bedrijfsbebouwing een verbeteringslag in ruimtelijke kwaliteit gemaakt. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het

drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 1 maart 2020. Daarmee zijn de 6 provinciale vorderingen (waaronder de Verordening ruimte) vervallen. Hieronder worden de, voor het planvoornemen, relevante kaarten behorend bij de Interim omgevingsverordening behandeld. Een kaart wordt relevant geacht indien het plangebied valt binnen een in de kaart opgenomen aanduiding.

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is binnen het thema 'landbouw' gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' en 'staderingsgebied'. Binnen deze kaart gelden regels met betrekking tot de aanduiding 'stedelijk gebied' voor veehouderijen in stedelijk gebied. Er worden geen veehouderijen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect 'landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied in een concentratiegebied. Aan het stedelijk gebied zijn verschillende voorschriften verbonden. De relevante voorschriften worden hieronder besproken:

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

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg heeft de regio Zuidoost-Brabant in samenwerking met de provincie Noord-Brabant de woningbouwontwikkelingen tot 2025 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A. Destijds is de verwachting omschreven dat, na een dieptepunt in 2014 en herstel vanaf 2015, de regio Zuidoost-Brabant in 2017 zou groeien met 2500 woningen. Voor de gemeente Heeze-Leende geldt dat in de woningbouwafspraken is vastgelegd dat er in de periode 2016 tot en met 2025 in totaal 510 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd moeten worden waarvan 385 tot harde capaciteit behoren.

Het planvoornemen richt zich op medioren en senioren. In 2017 (bron: CBS) was in Nederland 18,5% van alle inwoners 65 jaar of ouder. In 2030 zal dit aandeel gestegen zijn naar ruim 20%. Het beeld van de ouder wordende bevolking is extra sterk wanneer naar Heeze-Leende wordt gekeken in de context van de metropoolregio Eindhoven. De Metropoolregio Eindhoven heeft in 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin onder andere de conclusie wordt getrokken dat langer zelfstandig blijven wonen belangrijk is om het wonen en de zorg betaalbaar te houden. Hierbij is de groep van 55 - 64 jarigen die bij verhuizen nog niet aan de oude dag denken waarbij ze continu zorg nodig hebben, maar desondanks wel een kwaliteitssprong kunnen en willen maken. Deze doelgroep kenmerkt zich als latent verhuis

geneigd. Deze mensen wonen al goed en hoeven niet per se of acuut te verhuizen, en willen dit vaak enkel doen indien zij in die woning langer zelfstandig kunnen wonen én er een verbetering is in de leefomstandigheden (locatie, veiligheid, stil). Onderhavig woonconcept sluit aan bij deze wens en kan hen doen besluiten toch te verhuizen. Het biedt adequate huisvesting en zorgt voor doorstroming in de woningmarkt. Hiermee past de ontwikkeling op een zowel kwantitatieve als kwalitatieve wijze binnen de regionaal gemaakte afspraken alsmede de gemeentelijke woningbouwafspraken.

Daarnaast dient de stedelijke ontwikkeling duurzaam te zijn. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. De ontwikkeling dient zo een goede omgevingskwaliteit te bevorderen met een veilige en gezonde leefomgeving, zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, optimale invulling te geven aan het gebruik maken van duurzame energie, rekening te houden met klimaatverandering en optimale invulling te geven aan de mogelijkheid van duurzame mobiliteit. Het plan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit zoals omschreven in paragraaf 2.3. Daarnaast wordt het bestaande bedrijfspand geamoveerd waarmee verdergaande leegstand wordt voorkomen en er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Ook wordt zorgvuldig ruimtegebruik door de inbreiding optimaal bevordert. Alle wooneenheden worden 'All Electric' (gasloos) en 'BENG' geschikt gemaakt, waarmee het belang van de thema's veiligheid en duurzaamheid onderstreept worden.

Hierop inspelend kan gesteld worden dat er behoefte is aan de 6 te ontwikkelen wooneenheden binnen het plangebied. Zodoende vormt het aspect 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 7 instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen (vergroting van) hokdierhouderijen voorzien. Derhalve vormen deze instructieregels geen belemmering voor onderhavig plan.

Kaart 8 instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'norm wateroverlast Stedelijke gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen binnen stedelijk gebied geldt, met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

1. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
2. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Voor het plangebied geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 100 jaar.

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en

dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverduunning) wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Het plan betreft 6 wooneenheden en ligt in het centrum van een kern in het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal woningen, doelgroep alsmede het inbreidingskarakter aan bij de actuele vraag en de gestelde woningbouwopgave van het Hart van Brabant. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 6 wooneenheden. Het planvoornemen past binnen de regionaal gemaakte afspraken en betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heeze-Leende

De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft op 15 april 2013 de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 vastgesteld. In deze visie zijn de ontwikkelingen waar de gemeente de komende jaren voor staat, vertaald in ruimtelijke opgaven. Opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren maar ook op het gebied van zorg en maatschappelijk belang. Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie in het kader van vergrijzing en huishoudensverduunning benadrukt dat de behoefte aan woningen niet enkel voortkomt uit het aantal inwoners maar het aantal huishoudens. De bevolking van de gemeente krimpt, maar dit heeft vanwege verduunning van huishoudens en het langer zelfstandig wonen van ouderen niet tot gevolg dat de vraag naar woningen afneemt. In dit kader wordt in de visie aangestipt dat rekening moet worden gehouden met een groeiende groep 65-plussers die zo veel mogelijk in de gemeente wil blijven wonen. Voorgaande leidt tevens tot een behoefte aan minder grote woningen die bovendien steeds vaker levensloopbestendig dienen te worden uitgevoerd. Verder wordt ook hier de voorkeur voor inbreidingslocaties aangestipt; ontwikkeling van woningen in het buitengebied is niet gewenst behoudens de door gemeente aangewezen locaties. Voorliggend plan sluit aan bij deze uitgangspunten. Het voorziet in de behoefte aan kleinere woningen, is geschikt voor ouderen door middel van een levensloopbestendige uitvoering en wordt beoogd op een inbreidingslocatie.

Welstandsnota 'De sgonste parels'

Voor de gemeente Heeze-Leende geldt de welstandnota 'De sgonste parels' zoals vastgesteld in januari 2013. Op basis van deze nota geldt voor de planlocatie een licht welstandsniveau. Dit geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte of gebieden waar zeer bewust is gekozen voor een grote mate van vrijheid. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig) zonder al te vele problemen verdragen. Bij welstandstoetsing wordt niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten beoordeeld.

Het bouwplan is reeds voorgesproken met de Welstandscommissie en akkoord bevonden.

Parkeervisie Heeze-Leende

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgesteld in de Parkeervisie Heeze-Leende (vastgesteld 1 april 2019). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen. De uitwerking van de gemeentelijke parkeernorm is reeds opgenomen in paragraaf 2.3.

Woonvisie Heeze-Leende

De door de gemeenteraad op 10 februari 2020 vastgestelde woonvisie Heeze-Leende omvat het lange termijn perspectief met een visie en ambitie. De centrale visie luidt als volgt: *aantrekkelijk wonen in het groen voor alle inwoners*. De woningvoorraad is hiertoe zo opgebouwd dat mogelijk is om binnen de gemeente wooncarrière te maken. Naast jongeren en doorstromers vormen ouderen die een beter bij de leeftijd passende woning zoeken een van de doelgroepen.

De bestaande bestemmingsplannen bieden voldoende nieuwbouwmogelijkheden door transformatie en inbreidingslocaties. Hierbij wil de gemeente de bebouwde omgeving energiezuiniger maken en van het aardgas afhaken teneinde de CO₂ uitstoot te verminderen. De ontwikkeling van een gasloos uitgevoerde levensloopbestendige appartementenvilla voor de doelgroep mediores en senioren sluit aan bij deze doelstellingen en ambities.

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Bodem

Door Tritium Advies is een historisch bodemonderzoek/vooronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan de Kerkstraat 1 te Leende (Tritium Advies B.V., Vooronderzoek Kerkstraat 1 te Leende, documentkenmerk 2101/132/TB-01, versie 0 d.d. 23 februari 2021). Het doel van dit onderzoek is het verzamelen van relevante (bodem)informatie over de locatie, op basis waarvan eventuele bezwaren voor de bestemmingswijziging kunnen worden bepaald.

Op basis van beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat op de onderzoekslocatie activiteiten hebben plaatsgevonden die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. De voorgenomen sloopactiviteiten kunnen de bodemkwaliteit op de locatie echter negatief beïnvloeden. De bodem wordt derhalve als 'verdacht' beschouwd. Aangenomen wordt dat alle asbesthoudende materialen voorafgaand aan de sloop uit de bebouwing worden verwijderd. Tevens wordt geadviseerd de bodem vervolgens alsnog aanvullend op asbest te onderzoeken.

De ligging van de voormalige ondergrondse tank is momenteel niet bekend. Hier dient bij de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek extra aandacht aan te worden besteed.

Op de huidige onderzoekslocatie of in de directe omgeving zijn geen specifieke bronnen voor PFAS bekend. De locatie is dan ook niet verdacht op de aanwezigheid van PFAS, anders dan de verdenking op het diffuus voorkomen van PFAS zoals dat geldt voor heel Nederland. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, kan gebruik worden gemaakt van de PFAS bodemkwaliteitskaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Hieruit blijkt dat de ontgravingsklasse voor onverdachte locaties 'landbouw/natuur' is.

Na sloop van de thans aanwezige bebouwing op de planlocatie zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd teneinde eventuele bodemverontreiniging vast te stellen. Het verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd conform NEN 5707+C2 (december 2017) en de NEN 5740+A1 (april 2016).

4.2 Flora en fauna

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) (Tritium Advies B.V., quickscan flora en fauna Kerkstraat 1 te Leende, documentkenmerk 2001/145/JOW-02, versie 0 d.d. 10 februari 2021). Uit de quickscan flora en fauna blijkt het navolgende.

Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde NNB-gebied zijn meerdere wegen en woningen gelegen. Tevens betreft het een beperkte ingreep, gezien de stedelijke ligging (sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van zes nieuwbouwappartementen).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 840 meter op relatief korte afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand kan een negatief effect met betrekking tot stikstofdepositie niet op voorhand worden uitgesloten. Hierdoor is een stikstofberekening noodzakelijk.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Een gedeelte van het bedrijfspand is geschikt bevonden als jaarrond beschermd vaste verblijfplaats voor huismussen en gierzwaluwen. Om deze reden dient er nader onderzoek plaats te vinden naar deze soorten. Het aanvullend huismusonderzoek bestaat uit twee veldbezoeken in de periode van 1 april tot en met 15 mei of vier veldbezoeken in de periode van 10 maart tot en met 20 juni. Het aanvullend gierzwaluwonderzoek bestaat uit drie veldbezoeken in de periode van 1 juni tot en met 15 juli. Deze onderzoeken worden uitgevoerd om uit te sluiten dan wel aan te tonen of en waar huismussen en gierzwaluwen verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied.

Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van algemene vogelsoorten.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Een gedeelte van het bedrijfspand is geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van vijf veldbezoeken, waarvan drie in de periode 15 mei – 15 juli en twee in de periode 15 augustus – 1 oktober. Deze onderzoeken worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofberekening te worden gemaakt.

De quickscan flora en fauna is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De stikstofdepositie berekening is door Tritium Advies uitgevoerd en wordt in navolgende paragraaf besproken.

4.3 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een

Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Door Tritium Advies is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Tritium Advies B.V., stikstofdepositie berekening Kerkstraat te Leende, documentkenmerk 2001/145/JOW-05, versie 0 d.d. 16 maart 2021). Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling in de aanlegfase stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' plaatsvindt (tot 0,01 mol/ha/jaar). Derhalve is in onderhavige berekening de stikstofemissie volgende de huidige situatie (die ten tijde van de sloop- en bouwwerkzaamheden niet plaatsvindt) betrokken in de berekening. Rekening houdend met saldering blijkt uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 dat er ten gevolge van de aanlegfase van de beoogde planontwikkeling géén toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie op voorhand uit te sluiten en kan het plan naar mening van Tritium Advies doorgang vinden.

4.4 Wegverkeerslawaaai

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (Tritium Advies B.V., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Kerkstraat te Leende, documentkenmerk 2011/145/JOW-01, versie 0 d.d. 18 januari 2021). Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai blijkt het navolgende.

Voor wegverkeer is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Valkenswaardseweg en het gedeelte van de Dorpstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van enkele 30 km/uur wegen. Voor de 30 km/uur weg Kerkstraat en het gedeelte van de Dorpstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Valkenswaardseweg en het gedeelte van de Dorpstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijke geacht. Bij toepassing van de standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.5 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld, thans opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het PMWP zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

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

Waterbeheerplan Waterschap de Dommel 2016 - 2021 'Waardevol Water'

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

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

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan

nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloopdenken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Gemeentelijk beleid

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 Heeze-Leende (hierna: VGRP) is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. Voor de planperiode 2016-2021 zijn de volgende ambities voorgesteld:

1. Anticiperen op klimaatverandering;
2. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem;

3. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau;
4. Duurzaamheid in de gemeentelijk watertaken;
5. Communicatie watertaken.

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Waterschap de Dommel onderschrijft de voorkeursvolgorde van het Rijksbeleid waarbij een doelmatigheidsafweging van groot belang is:

1. (her)gebruiken van regenwater;
2. Bergen en vertraagd afvoeren naar openbare ruimte;
3. Afvoeren naar oppervlakte water;
4. Afvoeren naar het riool.

Bij een toename van verhard oppervlak dient geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd om te voorkomen dat het water versneld op het oppervlaktewater wordt geloosd. Indien te toename van verhard oppervlak als gevolg van een inbreiding lager is dan 2000 m², moet 15 mm hemelwater geborgen worden op eigen terrein als inspanningsverplichting. In de openbare ruimte moet aandacht worden geschonken aan het zodanig inrichten van de openbare ruimte dat zoveel mogelijk extra water bij zwaardere buien kan worden geborgen.

Plangebied

Bodem

Uit het historisch bodemonderzoek, uitgevoerd door Tritium Advies, blijkt de maaiveldhoogte te liggen op 26 m+NAP. De deklaag kent een dikte van 17,9 meter en bestaat uit middelfijn zand met sporen klei, veen en grind. De doorlatendheid is goed. Het 1^e watervoerende pakket kent een dikte van 31,3 meter, en bestaat uit middelgrof zand met sporen klei. De doorlatendheid is matig.

De provinciale infiltratie kwel- en infiltratiekaart geeft ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'infiltratie'. Deze kaart is gebaseerd op berekeningen met het Waterdoelenmodel. Op basis van de gemiddelde en de maximale jaarlijkse verticale stroming door de deklaag of eerste scheidende laag is de kwel- en infiltratiekaart tot stand gekomen. De aanduiding 'infiltratie' houdt in dat de gronden binnen het plangebied in principe geschikt zijn voor infiltratie.

Oppervlaktewater

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 470 meter bevindt zich 'De groote Aa'.

Grondwater

Het freatisch grondwater ligt op een stijghoogte van 22,8 m+NAP, en kent een noordoostelijke stromingsrichting. Het 1^e watervoerende pakket ligt op een stijghoogte van 23,2 m+NAP, en kent een noordoostelijke stromingsrichting.

Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd, wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel.

Waterbergingsopgave

Het planvoornemen gaat gepaard met een wijziging van het watersysteem. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het plangebied is 1487 m² groot. In de huidige situatie is het terrein nagenoeg volledig bebouwd/verhard. In de toekomstige situatie is 780 m² verhard (450 m² bebouwing en 330 m² overige verharding). Op basis van de aannames (situatietekening) neemt de verharding af met circa 700 m². Onderhavig plangebied behelst een inbreidingslocatie. Voor her in te richten verhard oppervlak bij inbreidingsplannen van minder dan 2000 m² (daken en terreinverharding) moet 15 mm hemelwater geborgen worden op eigen terrein als inspanningsverplichting. Derhalve wordt, ter bepaling van benodigde compensatie de volgende rekensom gehanteerd: $780 * 15 / 1000 = 11,7 \text{ m}^3$. Er dient derhalve 11,7 m³ compensatie plaats te vinden.

Dimensionering

Bij het toepassen van hemelwaterinfiltratie zijn verschillende opties mogelijk, zoals halfverharding, waterberging onder verharding, een regenton of infiltratiekragen onder verharding. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Het wordt redelijk geacht dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt kan worden. Op voorhand kan echter niet worden vastgesteld dat infiltratie in principe mogelijk is. Er kunnen mogelijk ook van andere oplossingsrichtingen gebruik worden gemaakt, zoals het toepassen van groene daken, het aanleggen van een wadi of het gebruik maken van regentonnen. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd / worden geborgen zal nader moeten worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

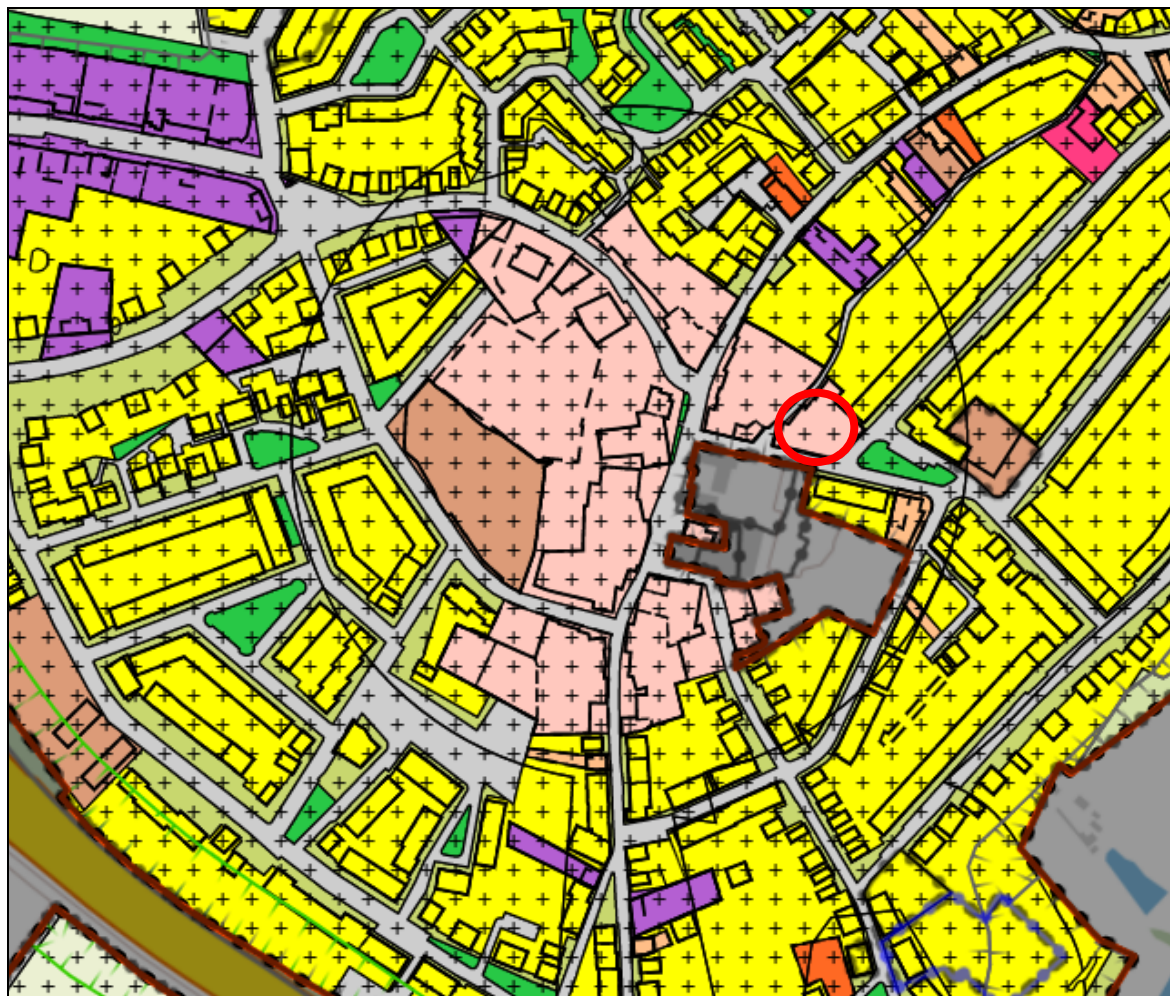
Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen. Het afvalwater wordt gescheiden aangeboden aan de perceelsgrens en het hemelwater wordt, indien mogelijk, geïnfiltreerd in de bodem. Alle voorzieningen dienen een afvoermogelijkheid te hebben (in het geval van extreme buien, zodat er geen wateroverlast ontstaat).

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een woning (milieugevoelige bestemming) volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouw mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Leende. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich vanwege de diversiteit en menging van functies als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de te hanteren richtafstanden met één stap verlaagd mogen worden. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal bestemmingen alwaar activiteiten zijn toegestaan waarop de richtafstanden vanuit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing zijn (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2: Nabijgelegen bestemmingen. Plangebied rood omcirkeld.

Adres	Bestemming	Milieucat.	Richtafstand	Afstand	Voldoet
Lindenlaan 3a-b, 3, 5, 7	Centrum	2	10	0	Nee
Dorpstraat 45, 57, 51	Centrum	2	10	5	Nee
Dorpstraat 53	Centrum	2	10	9	Nee
Kerkpad 3	Centrum	2	10	5	Nee
Kerkstraat 16, 16a	Gemengd	1	0	65	Ja
Kerkstraat 2 / Dorpstraat 59	Maatschappelijk	2	10	10	Ja
Dorpstraat 34,34a	Horeca	2	10	118	Ja
Dorpstraat 35,35a	Bedrijf	2	10	66	Ja

Tabel 4.1: Overzicht relevante bestemmingen en richtafstanden.

Uit bovenstaande afbeelding en tabel komt naar voren dat op basis van de afstand tussen onderhavige perceel en de percelen van een aantal locaties aan de Lindenlaan, Dorpstraat en Kerkpad niet wordt voldaan aan bovengenoemde richtafstanden.

Wanneer gekeken wordt naar de afstand tussen de percelen waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en de maximale bouwmogelijkheden (bouwvlak) binnen onderhavige planlocatie wordt geconcludeerd dat aan de richtafstand van 10 meter ten aanzien van Dorpsstraat 53 wordt voldaan.

Ten aanzien van de overige locaties wordt in dat geval nog niet voldaan. Het betreft in alle gevallen centrubestemmingen. Zo bevinden zich op de dichtstbij gelegen locaties aan de Lindenlaan een kantoor, cafetaria en detailhandel. Deze functies worden allen maximaal ingeschaald in milieucategorie 2 met bijbehorende richtafstand van 10 meter.

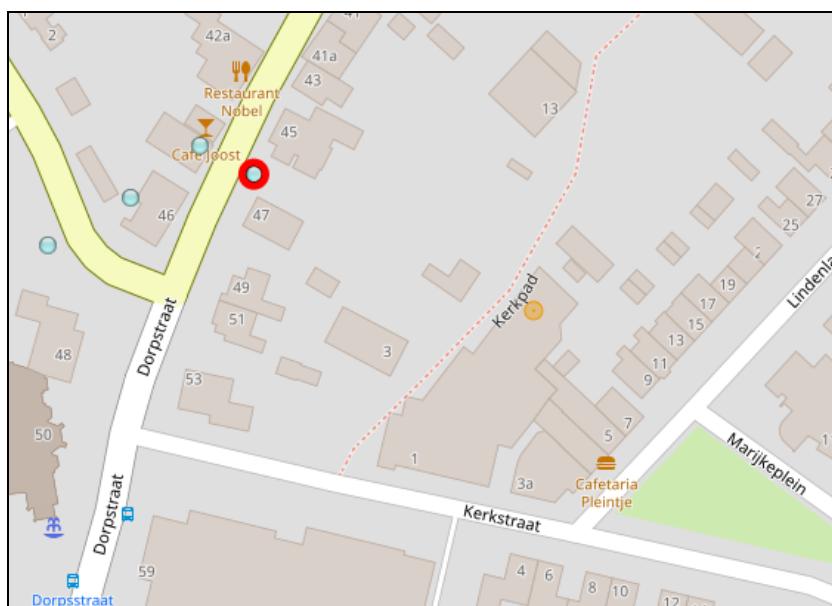
Gezien de planologische structuur van de omgeving, waarin woon- en centrubestemmingen op verschillende plaatsen direct aan elkaar grenzen, wordt geconcludeerd dat het niet voldoet aan de richtafstanden tussen onderhavige woonfunctie en betreffende centrubestemming geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 37317 (Dorpstraat, Heeze-Leende) is het meest nabij het plangebied gelegen. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.



Figuur 4.3: Ligging rekenpunt NSL-monitoringstool.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} en NO_2 . Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens, beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als NIBM. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Conclusie

Er worden in totaal 6 appartementen gerealiseerd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Bovendien komt de bestaande functie (dat meer verkeer genereerde) te vervallen. Het plan draagt dan ook in 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde (her)ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

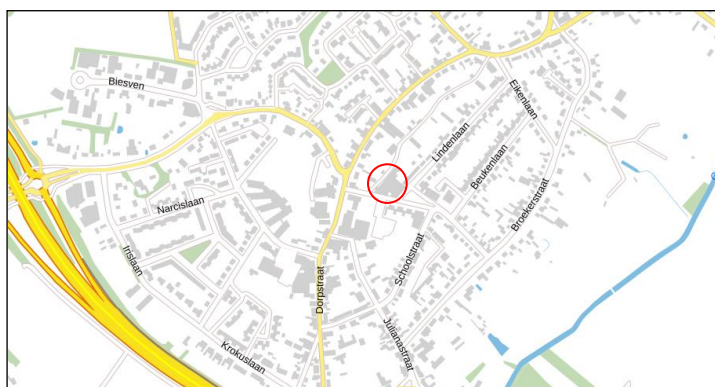
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Bij de inventarisatie zijn enkel risicobronnen meegenomen die relevant kunnen zijn voor het plangebied. Zo ligt de A2 op circa 535 meter afstand van het plangebied verwijderd. De planlocatie valt echter buiten de PR-contour en het invloedsgebied GR van deze weg waarmee deze als niet relevant wordt aangemerkt. Eventuele verdere risicobronnen zijn op dermate grote afstand gelegen dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.4: Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied is rood omcirkeld.

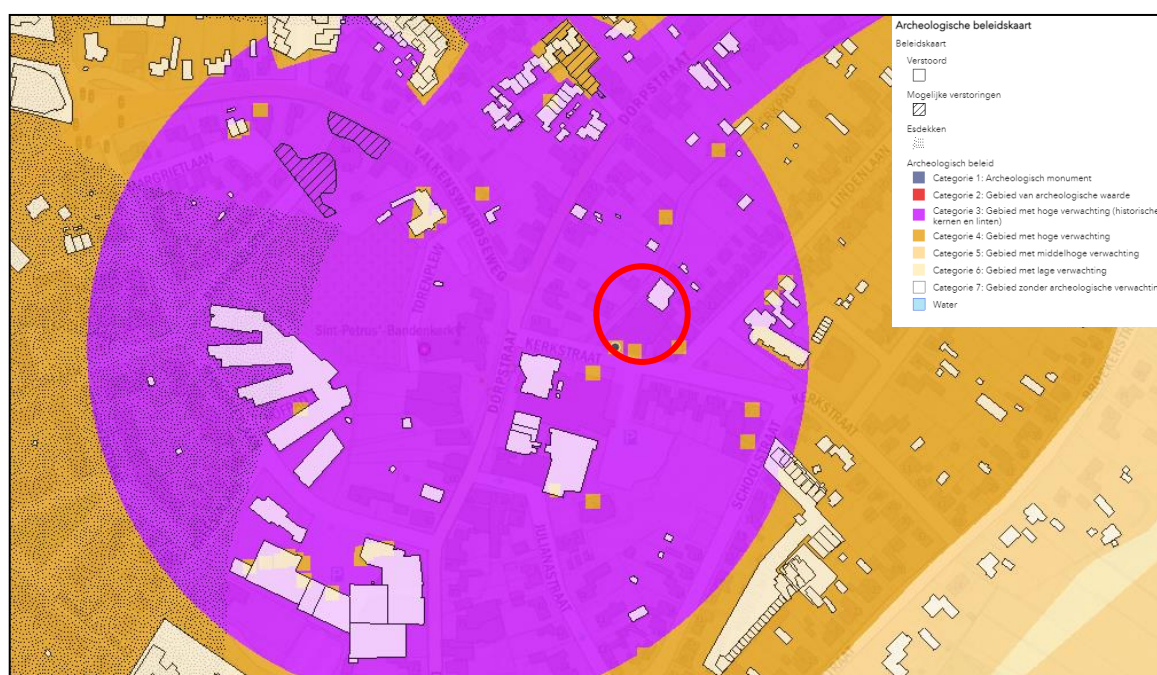
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in 1 wet.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Figuur 4.5 toont een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidskaart.



Figuur 4.5: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart (plangebied rood omcirkeld)

Op basis van deze kaart kent het plangebied de waarde 'historische kern'. Deze waarde is doorvertaald naar het vigerende bestemmingsplan in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze bestemming duidt gronden met een hoge archeologische verwachting, historische kernen en linten. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen zijn deze gronden mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voorts is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

De ondergrond in het gehele plangebied zal worden geroerd tot een diepte van 1,0 tot 2,0 m -Mv, hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Derhalve heeft Transect een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Leende, Kerkstraat 1, Transect-rapport 3194, versie 1.1 d.d. 26 januari 2021). Dit onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1.

Conclusie archeologische bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Het plangebied bevindt zich op de flank van een dekzandrug, op de overgang naar het lager gelegen beekdal. Dit gebied heeft reeds vanaf het Laat-Paleolithicum gunstige omstandigheden gehad voor bewoning. Gedurende de Late Middeleeuwen is vrijwel direct ten westen van het plangebied de historische kern van Leende ontstaan. Ten zuiden van het plangebied zijn tijdens proefsleuvenonderzoek reeds sporen van landgebruik en terreininrichting aangetroffen uit de Late Middeleeuwen en de Vroege Nieuwe tijd, die hoofdzakelijk te relateren zijn aan de ontginning van een vochtig gebied. Naar verwachting zijn dergelijke resten ook in het plangebied aan te treffen, maar er kunnen ook resten van erven en nederzettingsterreinen aanwezig zijn in het plangebied. Wel is het waarschijnlijk dat een deel van de bodemopbouw reeds is aangetast door realisatie van de bestaande bebouwing, die gefundeerd is tot een diepte van circa 1,0 m -Mv.

Conclusie inventariserend veldonderzoek

Uit het veldonderzoek is gebleken dat sprake is van een oud bouwlanddek tot een diepte van 60-85cm -Mv (25,0-25,4 m +NAP), dat direct op het dekzand ligt. In het aangetroffen dekzand is sprake van een akker- of cultuurlaag tot een diepte van 110-140 cm -Mv (24,4-24,9 m +NAP). In en direct onder deze laag kunnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd aanwezig zijn, in het onderliggende dekzand zonder bodemvorming kunnen ook dieper gelegen grondsporen uit de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Ter plaatse van de bestaande bebouwing zal de top van het dekzand weliswaar enigszins aangetast zijn, maar deze verstoringen reiken niet tot in de C horizont. Daarom kan ook onder de huidige panden nog sprake zijn van archeologische resten. Daarom behoudt het hele plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Advies

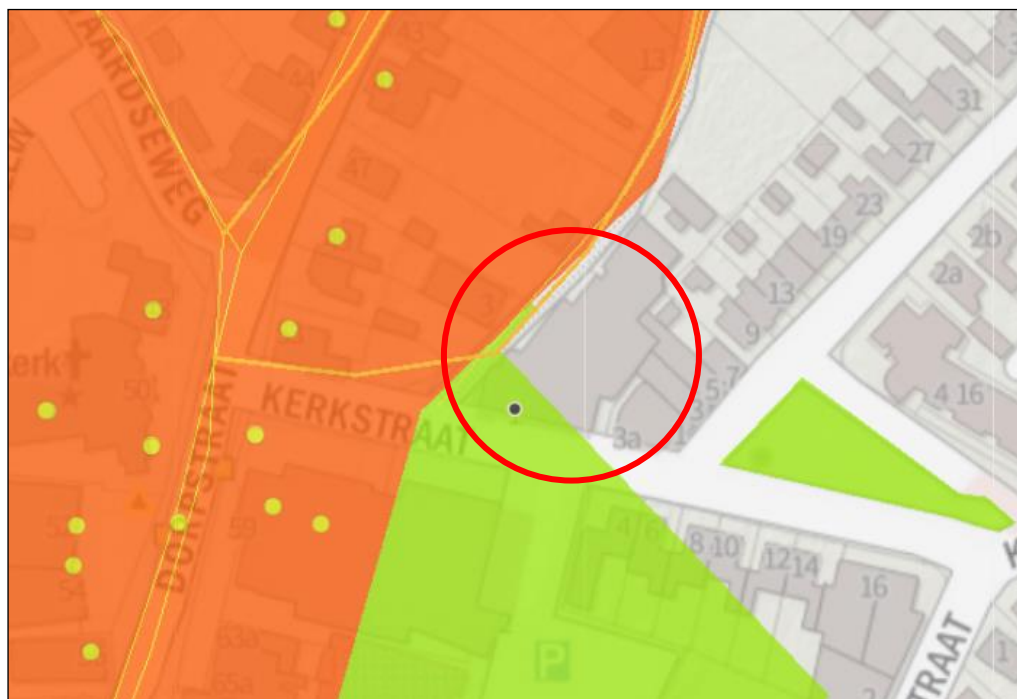
In het gehele plangebied moet vanaf een diepte van 60-85 cm -Mv (25,0-25,4 m +NAP) rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten. De voorgenomen ingrepen zullen zorgen voor een aantasting van de ondergrond in het gehele plangebied tot een diepte van 1,0-2,0 m -Mv. Hierdoor zal het archeologisch relevante niveau worden aangetast. Om meer inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten luidt het advies om een karterend en waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan gezien de huidige bebouwde staat van het plangebied het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Archeologische Begeleiding van de sloop van funderingen (AB; conform protocol IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport zal de bevoegde overheid (de gemeente Heeze-Leende) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Het bevoegd gezag dient, naar aanleiding van de beoordeling van het archeologisch rapport, op grond van de resultaten van het rapport en het advies een selectiebesluit te nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 wordt vooralsnog in onderhavig plan gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische beleidskaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant kan worden vastgesteld dat er cultuurhistorische waarden gelegen zijn nabij en binnen het plangebied.



Figuur 4.6: uitsnede cultuurhistorische beleidskaart (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is deels gelegen binnen een gebied van categorie 3; het kloosterterrein van Huize st. Catharina. Gebieden met categorie 3 kunnen gezien worden als gebieden met belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuw ruimtelijke ontwikkelingen.

De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van een gedateerd bedrijfspand en de ontwikkeling van een kleinschalig, maar kwalitatief hoogwaardig woningbouwconcept in de signatuur passende bij het katholieke ensemble van de St. Petruskerk met bijbehorende Pastorie aan de Dorpsstraat. De bestaande cultuurhistorische hebben als inspiratie gediend voor het woningbouwconcept en worden met voorliggend plan versterkt. De bestaande, niet cultuurhistorisch waardevolle, bebouwing wordt daartoe vervangen. Hoewel deze gelegen is in een gebied met categorie 3, gaat het hierbij niet om een bebouwing welke van cultuurhistorisch belang is. Zodoende wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld aan een gebied in categorie 3.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij bestaand cultuurhistorische waarden rondom het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van zes appartementen in de verschijningsvorm van een appartementenvilla met gezamenlijk en afgesloten groen en parkeerplaatsen. De drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage (Tritium Advies B.V., Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Kerkstraat 1 te Leende, gemeente Heeze-Leende, documentkenmerk 2001/145/JOW-03 d.d. 16 maart 2021) van dit bestemmingsplan. In het kader van deze aanmeldnotitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen de planlocatie bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In ieder bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is tevens een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels: hierin wordt ingegaan op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;

- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt ingegaan op situaties waarbij afgeweken kan worden op de desbetreffende bepalingen zoals omschreven in de regels.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat:

- Overangsrecht;
- Slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Tuin

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming 'wonen' gelegen hoofdgebouwen met daarbij behorende verkeer- en parkeervoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met een aan-huis-verbonden beroep met daarbij behorende erven, terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijnde op balkons. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een privacy scherm.

Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern en linten) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een 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 tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Ten behoeve van het omgevingsdialoog is de initiatiefnemer in contact getreden met omwonenden aan de Lindenlaan en Dorpsstraat. Initieel per algemene brief en vervolgens individueel. Hierbij heeft de initiatiefnemer de (bouw)plannen inhoudelijk met hen doorgenomen en aangegeven in goed overleg tot afspraken te willen komen teneinde op voorhand rekening te kunnen houden met belangen en wensen van omwonenden. Derhalve is een vaststellingsovereenkomst gesloten. Verder zijn alle omwonenden persoonlijk bezocht en is een plenaire bijeenkomst georganiseerd om openstaande punten door te nemen.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd naar het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant. Beide instanties hebben instemmend gereageerd op de voorgenomen planontwikkeling.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het bestemmingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met de Coördinatieregeling van de gemeente maken het mogelijk dat in bepaalde gevallen verschillende procedures voor één project gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding, de bekendmaking en de terinzagelegging van met elkaar samenhangende besluiten gelijktijdig plaatsvindt. Voor de te coördineren besluiten is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft (zodoende met de ontwerp omgevingsvergunning) van dinsdag 26 oktober 2021 tot en met maandag 6 december 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en ongegrond verklaard. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.