

**BESTEMMINGSPLAN
POSTKANTOORSTRAATJE ONG.
TE LEENDE**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Oktober 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	'Postkantoorstraatje ong. te Leende'
IMRO idn.	NL.IMRO.1658.BPPostkantoor-on01
Voorontwerp	Januari 2022
Ontwerp	Juni 2022
Vastgesteld	September 2022
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	D.H.M. Coolen

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Kadastrale situatie	6
1.4 Leeswijzer	6
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en bouwplan	8
2.2.3 Planologische situatie	10
2.2.4 Ontsluiting en parkeren	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Bestemmingsplannen 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrip' Heeze 2015' en Bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrip'	14
3.3.2 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	15
3.3.3 Woonvisie	16
4. MILIEUASPECTEN	17
4.1 M.e.r.-beoordeling	17
4.1.1 Inleiding	17
4.1.2 Toets aan drempelwaarden	17
4.1.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling	17
4.2 Bodemkwaliteit	18
4.2.1 Inleiding	18
4.2.2 Onderzoek	18
4.3 Wegverkeerslawaaï	18
4.3.1 Inleiding	18
4.3.2 Onderzoek	18
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.4.1 Inleiding	19
4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 Inleiding	22
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	22
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	22
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	23
4.6 Agrarische bedrijvigheid	24
4.7 Bedrijven en milieuzonering	26

4.7.1	Inleiding	26
4.7.2	Toets	26
4.8	Ecologie	27
4.8.1	Inleiding	27
4.8.2	Gebiedsbescherming	27
4.8.3	Soortenbescherming	27
4.9	Cultuurhistorie	28
4.10	Archeologie	28
4.10.1	Beleidskader	28
4.10.2	Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende	29
4.11	Water	30
4.11.1	Inleiding	30
4.11.2	Relevant beleid	30
4.11.3	Keur 2015	30
4.11.4	Waterbeheerplan 2022-2027	31
4.11.5	Watersysteem	32
4.11.6	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	32
4.11.7	Beleidskader gemeente Heeze-Leende	33
4.11.8	Aandachtspunten klimaatstress	33
4.11.1.	33	
4.11.2.	33	
4.11.3.	33	
4.11.4.	33	
4.11.5.	33	
4.11.6.	33	
4.11.7.	33	
4.11.9	Waterkwaliteit	34
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Toelichting op de verbeelding	35
5.3	Algemene toelichting op de regels	35
5.4	Toelichting op de bestemmingen	36
5.4.1	Tuin	36
5.4.2	Wonen	36
5.4.3	Waarde – Archeologie 1	36
5.4.4	Waarde – Archeologie 2	36
6.	UITVOERBAARHEID	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	38
7.1	Zienswijzen	38
7.2	Procedure	38
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Postkantoorstraatje ongenummerd (ong.) achter Dorpstraat 28 te Leende. Navolgend aangeduid als 'plangebied'.

Beoogd wordt het achterste deel van het huidige perceel ter plaatse te herbestemmen ten behoeve van een nieuwe 'nul-treden' woning. De beoogde nieuwe woning past niet binnen het huidige bouwvlak. Er wordt één woning extra woning opgericht. Daartoe wordt middels deze procedure één bouwvlak toegevoegd.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' ter plaatse van het plangebied aan Postkantoorstraatje ong. te Leende te worden herzien. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan Postkantoorstraatje ong. achter Dorpstraat 28 te Leende. De locatie is gelegen in de kern van Leende. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer, waarbij het plangebied is omkaderd met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging plangebied Postkantoorstraatje ong.

1.3 Kadastrale situatie

Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente: Leende, sectie F, nummer 701. Het perceel heeft een omvang van 845 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht waarbij het plangebied is omkaderd met een blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg en de procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

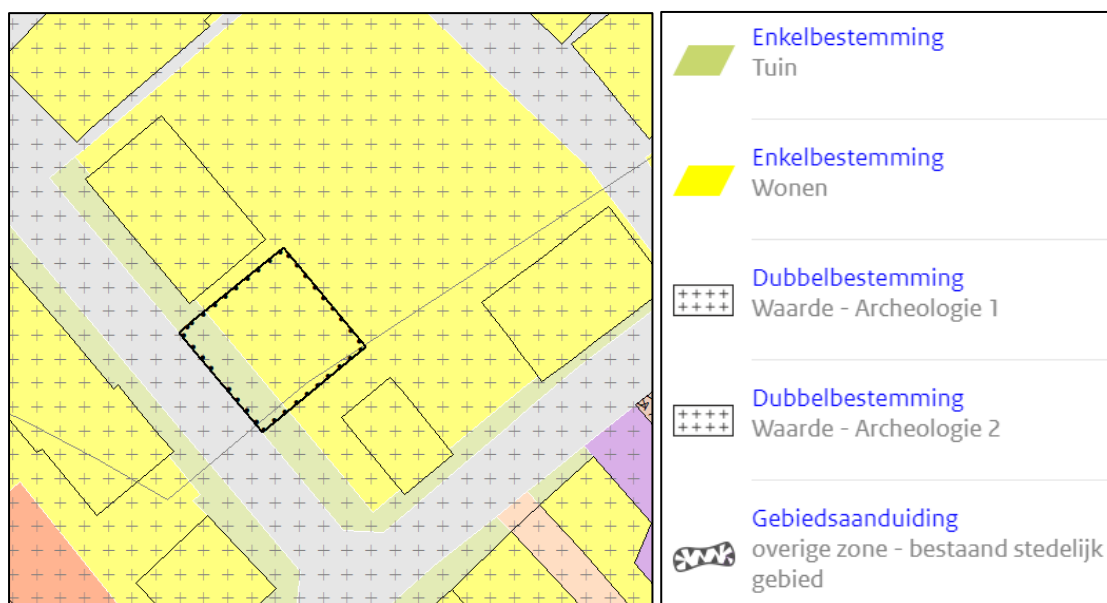
2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan Postkantoorstraatje ong. te Leende. Het plangebied is in gebruik als tuin bij de woning Dorpstraat 28. Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied in de huidige situatie

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrip' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 oktober 2015.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrip' ter plaatse van Postkantoorstraatje ong.

De locatie aan de Postkantoorstraatje ong. is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Tuin' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding: 'overige zone – bestaand stedelijk gebied'.

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

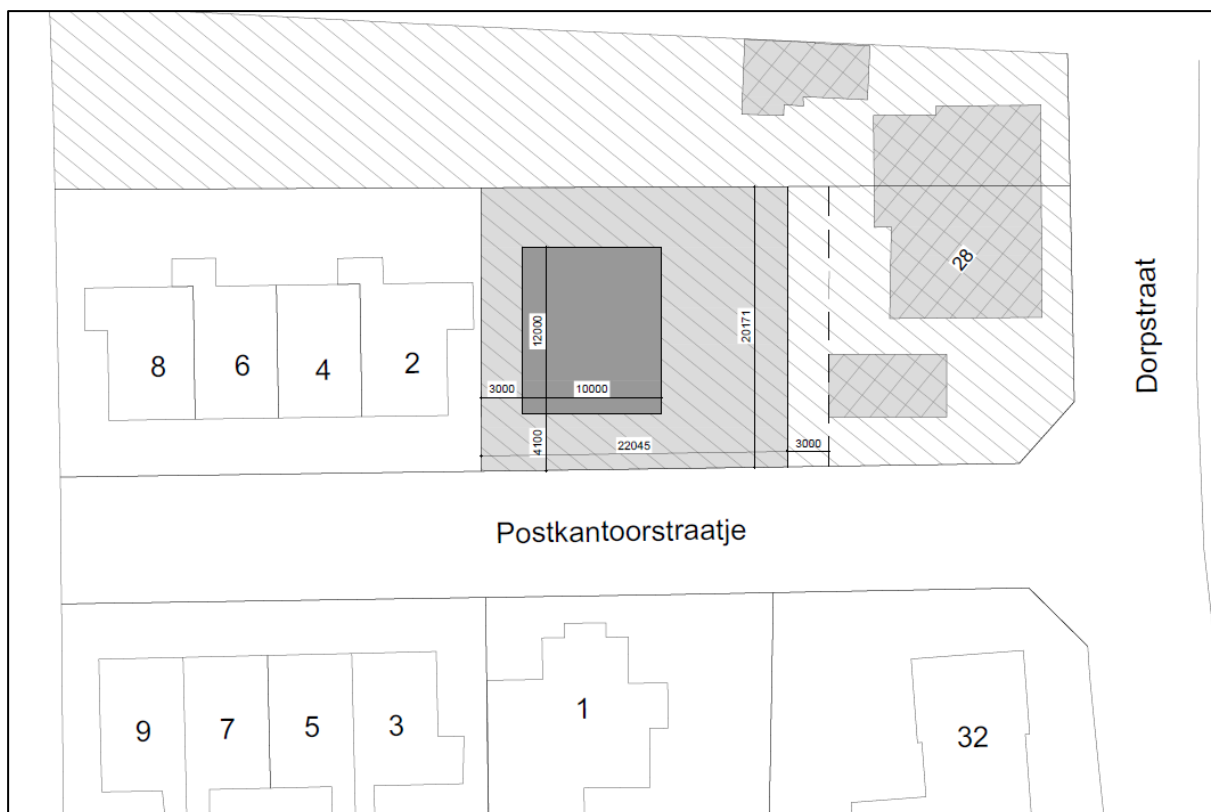
2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt een woning toe te voegen op het achterste deel van het bestaande perceel. Aan de woning aan de Dorpstraat 28 vinden geen wijzigingen plaats. De nieuwe woning wordt gerealiseerd als levensloopbestendige woning.

De bestaande woningen op het adres Dorpstraat 26 en 28 zijn in 2002/2003 verbouwd. Tijdens de verbouwing is een derde, vergunde, wooneenheid verdwenen. Middels deze herziening wordt de wooneenheid die voorheen ter plaatse al aanwezig was ingevuld achter de bestaande woningen.

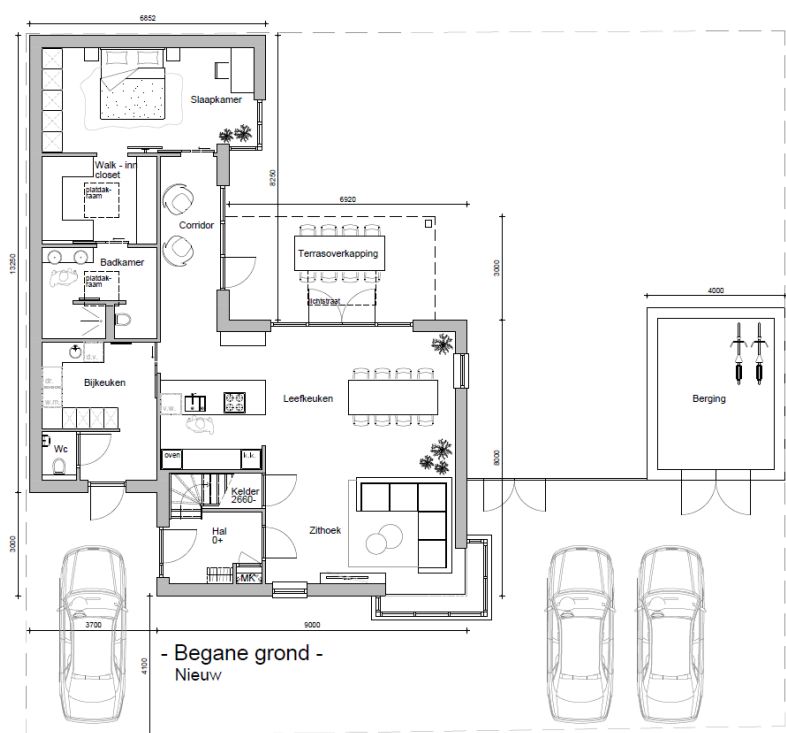
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en bouwplan

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als stedelijk gebied. In de omgeving staan zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, als geschakelde woningen. Het toevoegen van een woonvlak past in de korrelstructuur van het gebied. In de omgeving staan vooroorlogse woningen, maar ook woningen van een recenter bouwjaar. De woningen bestaan uit zowel enkele bouwlagen als dubbele bouwlagen. Vrijwel alle woningen zijn gedekt met kap, waarbij zowel een zadeldak als mansardekap worden toegepast. Navolgend de beoogde stedenbouwkundige inpassing weergegeven.



Figuur 5: Beoogde inpassing

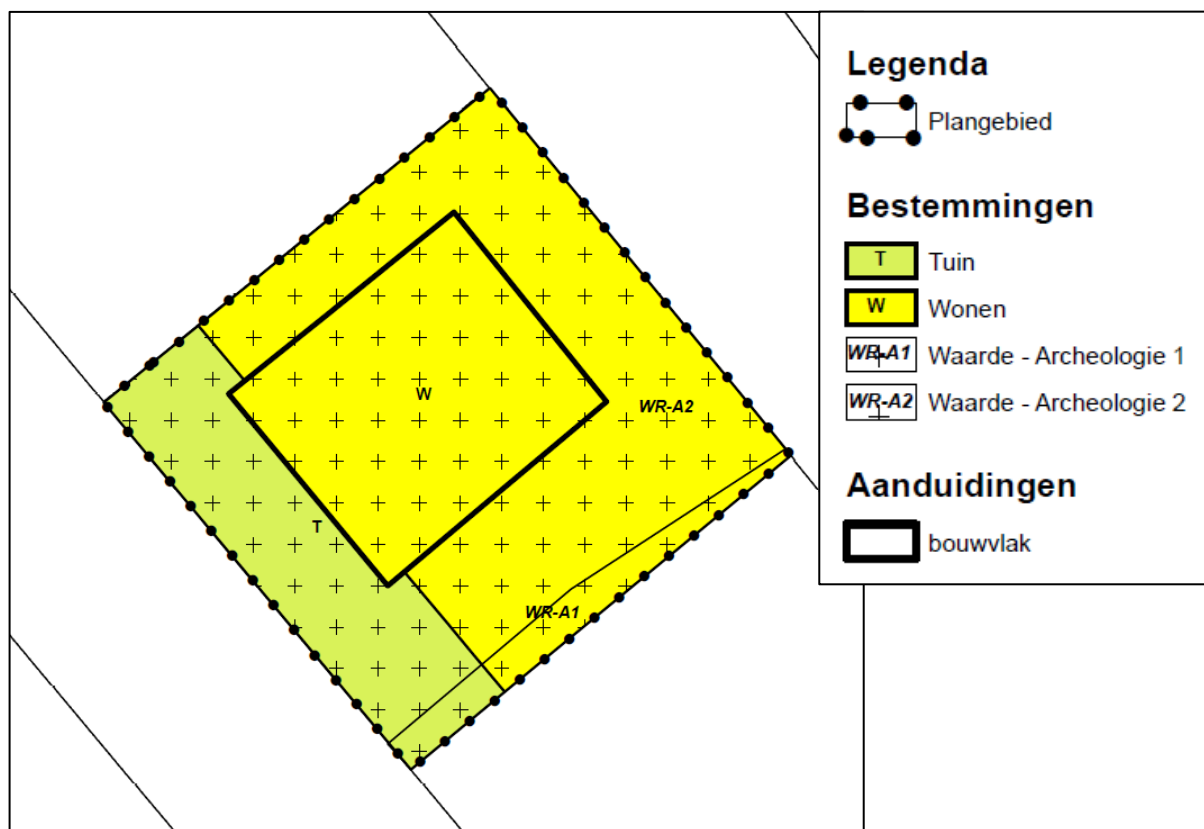
Op de begane grond van de woning is plaats voor de functies. Op navolgende figuur zijn deze inzichtelijk.



Figuur 6: Grondplan van de woning

2.2.3 Planologische situatie

Beoogd wordt om een bouwvlak binnen de woonbestemming toe te voegen met een breedte van 10 meter en een diepte van 10 meter. De maximale goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 4 en 9 meter. Derhalve is na herontwikkeling ter plaatse één nultredenwoning met een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ toegestaan binnen het bouwvlak.



Figuur 7: Planologische situatie na herontwikkeling

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied zal worden ontsloten aan het Postkantoorstraatje. Het perceel biedt voldoende ruimte voor drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Het verkeer gaat na het verlaten van het plangebied op in het heersende verkeersbeeld. De toename van verkeersbewegingen is beperkt. Onderhavige herontwikkeling zal geen belemmering vormen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de beoogde herbestemming wordt één nieuwe woning gerealiseerd binnen een bestaande woonbestemming. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijk niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels.

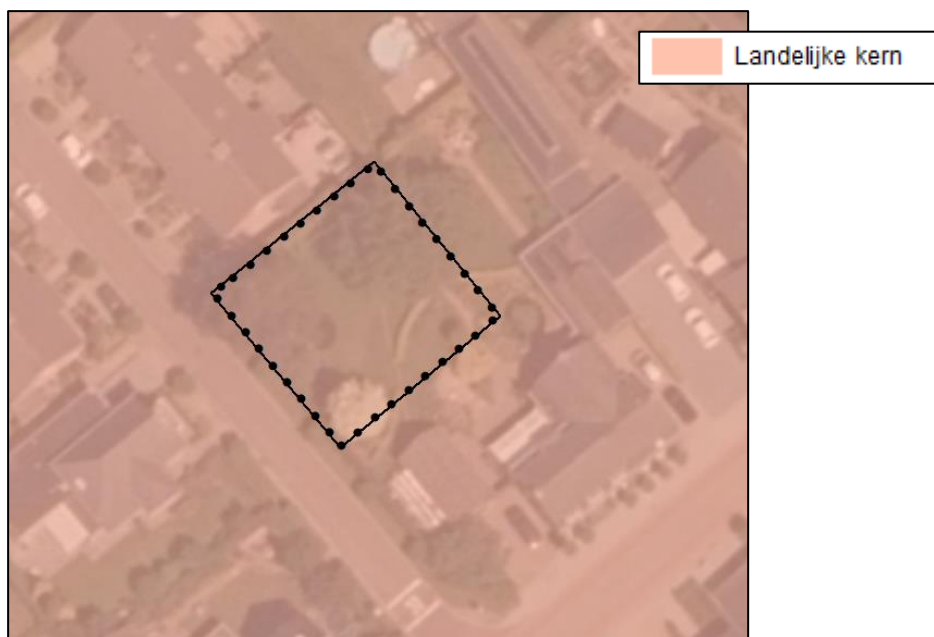
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 8: Aanduidingen plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is aangeduid als 'Landelijke kern' in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. In afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over voorgenoemde thema's.

Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen Stalderingsgebieden gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Voor onderhavige ontwikkeling is deze aanduiding niet relevant.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Ter plaatse van het plangebied wordt een bestaande locatie binnen stedelijk gebied herontwikkeld. De beoogde ontwikkeling past in het kader van zuinig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

In afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over voorgenoemde thema's. Er zijn twee werkingsgebieden: 'Stedelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Artikel 3.42 bevat regels ten aanzien van duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonbestemming. De karakteristiek van de woning past binnen de omgeving waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame, hoogwaardige materialen. De woning wordt levensloopbestendig uitgewerkt. Infiltratie van hemelwater vindt plaats binnen het plangebied. Dit in acht genomen, wordt bijgedragen aan goede omgevingskwaliteit.

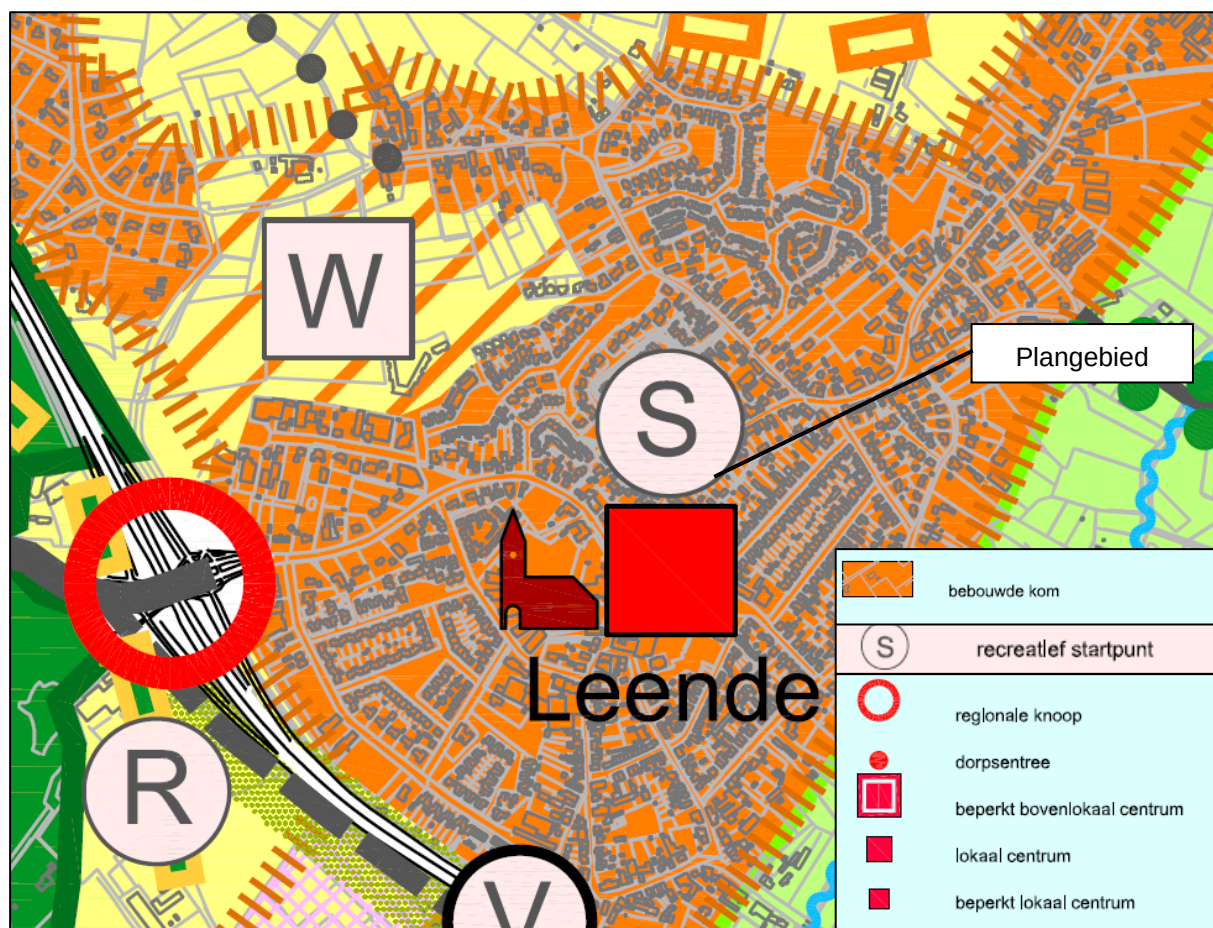
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplannen 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' Heeze 2015' en Bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrijp'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 oktober 2015. Tegen het bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrijp' heeft een uitspraak van de Raad van State plaatsgevonden. Ter voldoening aan de uitspraak van de AbRS is het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' vastgesteld.

3.3.2 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'

De Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden' is vastgesteld op 15 april 2015. In de Structuurvisie worden de ontwikkelingen voor de komende jaren vertaald naar ruimtelijke opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren en zorg en maatschappelijk belang. Daarnaast gaat de Structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 9: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarbij het plangebied is aangeduid.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. De nieuwbouw van de woning aan Postkantoorstraatje ong. betreft een particulier initiatief waarbij een woning wordt toegevoegd achter een bestaande woning die voldoet aan de huidige maatstaven voor woongenot en duurzaamheid. De beoogde herontwikkeling doet voor wat betreft het aspect wonen, geen afbreuk aan de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

3.3.3 Woonvisie

Op 10 februari 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze woonvisie bevat een lange termijn perspectief met een visie en ambities voor een toekomstbestendig Heeze-Leende. In de woonvisie zijn de navolgende doelstellingen opgenomen:

1. zorgen voor voldoende woningaanbod voor starters en jongeren;
2. zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen;
3. zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
4. zorgen bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten
5. geen nieuwe woonwagendplaatsen toestaan tenzij blijkt dat er een aantoonbare behoefte is;
6. huisvesten van specifieke doelgroepen in overleg met de corporaties;
7. verwezenlijken van de ambities uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid door uitvoering te geven het uitvoeringsplan 'Energietransitie';
8. verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen;
9. streven naar veilige en leefbare wijken en buurten waarin inwoners van Heeze-Leende zich prettig en veilig voelen, elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor elkaar;
10. aantal toe te voegen woningen afstemmen op de provinciale woningbehoefteberekening voor onze gemeente en we houden rekening met een trendmatig vestigingsoverschot;
11. toevoegen van die woningen waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komt door doorstroming en/of woningen waardoor de doorstroming wordt bevorderd;
12. monitoren van de ontwikkelingen op de woningmarkt en jaarlijks rapporteren aan de raad.

De gemeente wil in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek realiseren. Een van de primaire doelstellingen is zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen en zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Hier wordt binnen het plangebied specifiek op ingespeeld. Daarnaast wordt er binnen het plangebied een levensloopbestendige woning toegevoegd. Deze woningen passen in de vraag voor woningen voor wat betreft doelgroep en omvang. De nieuwe woning wordt gasloos verwarmd en duurzaam gebouwd. Het initiatief brengt één wooneenheid terug welke in verleden al eerder vergund was op het perceel. Middels onderhavig initiatief wordt deze wooneenheid teruggebracht. Onderhavige ontwikkeling komt tegemoet aan de doelstellingen binnen de gemeente.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.1.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

4.1.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1. Inleiding

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

Ter plaatse is een bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend wordt de conclusie weergegeven.

4.2.2. Onderzoek

De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van een extra bouwvlak aan de achterzijde van de woning gelegen aan het Postkantoorstraatje ong.. Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Bodem-Inzicht en is aangeleverd op 21 februari 2022. Als conclusie van het onderzoek is het volgende geschreven:

“Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van een woning.

4.3 Wegverkeerslawaaï

4.3.1. Inleiding

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

4.3.2. Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderhavige tekst is een samenvatting van het akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Dorpstraat en de Valkenswaardseweg. Hoewel het plan is tevens gelegen aan de 30 km/uur weg Postkantoorstraatje wordt aangenomen dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg

verwaarloosbaar is.

Voor de Valkenswaardseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is voor deze weg een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Voor de Dorpstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet mogelijk binnen de perceelsgrenzen. Het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) is in de onderhavige situatie niet realistisch.

Ondanks dat de gemeente Heeze-Leende geen eigen geluidbeleid heeft vastgesteld, dient bij het verlenen van een hogere waarde alsnog sprake te zijn van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. In de onderhavige situatie beschikt de woning over drie geluidluwe gevels. Daarnaast beschikt de woning over voldoende mogelijkheden om de buitenruimte aan een van de geluidluwe zijden te realiseren. Derhalve kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat voldoende worden gewaarborgd.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder."

Voor de ontwikkeling is een ontheffing wegverkeerslawaaï benodigd. De procedure voor ontheffing wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure gevoerd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling

niet in betekende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.4.2.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregulering. Om voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

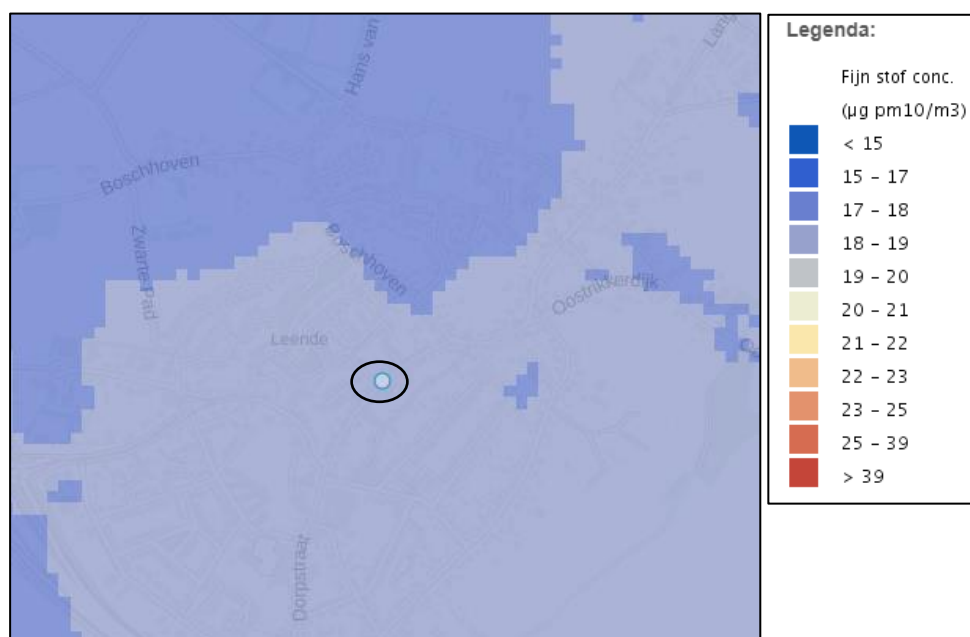
4.4.2.2 Fijnstof

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 10: Fijnstof 2019 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 11: Fijnstof 2019 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

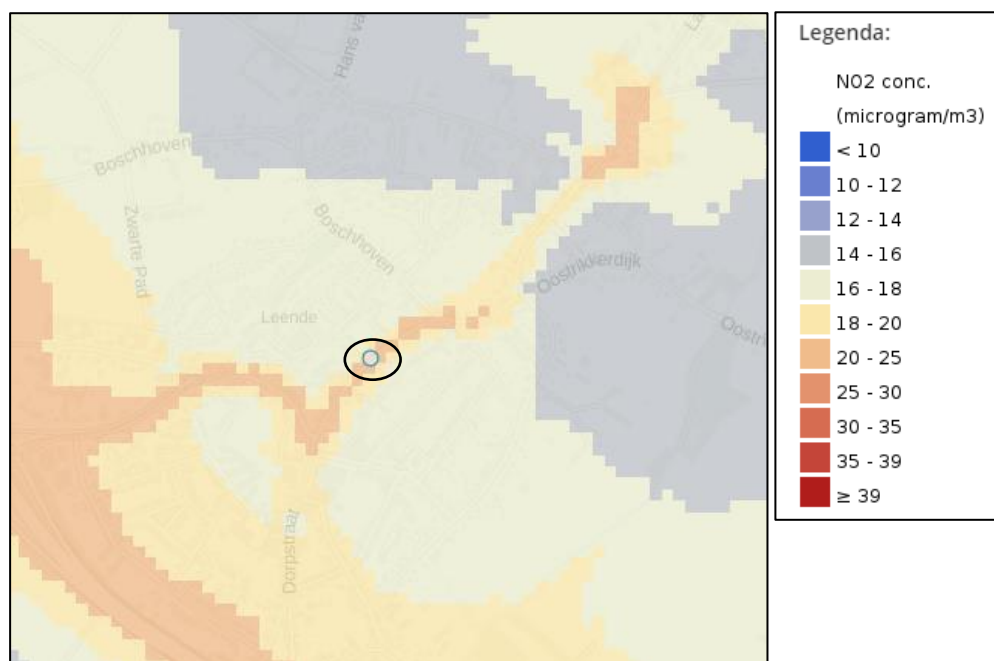
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 10-11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.4.2.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- De grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2

Op navolgende figuur wordt het plangebied weergegeven met de zwarte cirkel.



Figuur 12: Stikstofdioxide (NO_2) 2019 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een jaargemiddelde concentratie NO₂ van 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling als gevolg van de stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits

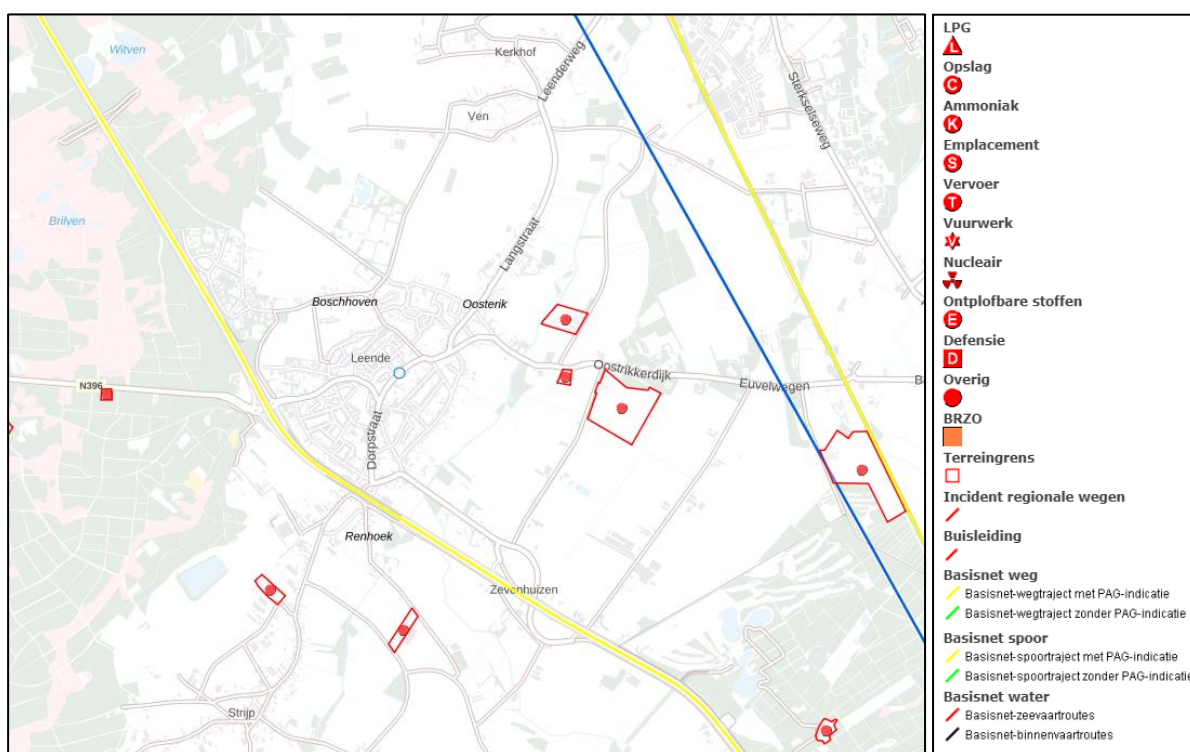
dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dat op 1 april 2015 van kracht is geworden. Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg met minder dan 10% toeneemt en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden, er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 13: Risicokaart provincie Noord-Brabant waarbij de locatie Postkantoorstraatje ong. is aangeduid met een blauwe stip

Op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant is in de omgeving van het plangebied geen risico-object aangegeven.

4.5.4.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de Rijksweg A2. Met een afstand van circa 770 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Transportleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen olie- of aardgasleidingen gesitueerd.

Luchtvaart

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour.

Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen of waterwegen gelegen. De spoorweg Eindhoven-Weert bevindt zich op circa 2,5 kilometer, beïnvloeding zal derhalve normaliter niet plaatsvinden.

4.5.4.3 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal personen binnen het plangebied toenemen. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Agrarische bedrijvigheid

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

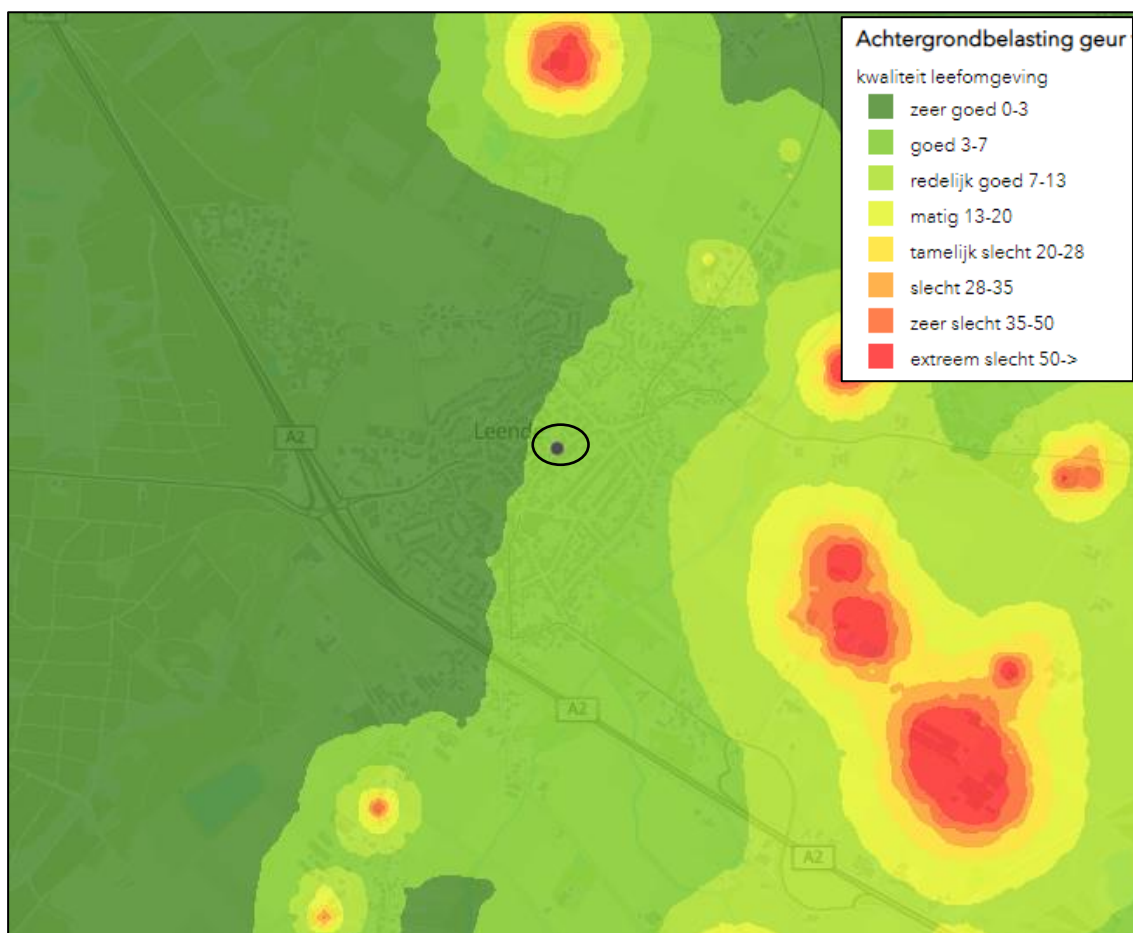
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een nieuw geurgevoelig object toegevoegd. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Het plangebied is dan ook gelegen in stedelijk gebied. Een toets aan de voorgrondbelasting is derhalve niet relevant. Het dichtstbij gelegen veehouderijbedrijf is een vleesvarkensbedrijf en is gelegen op circa 540 meter van het

plangebied aan de Oostrikkerdijk 14. Tussen het plangebied en omliggende bedrijven zijn in alle richtingen geurgevoelige functies gelegen. De ontwikkeling hindert dan ook geen veehouderijbedrijven.

Van belang is of dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Navolgend is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven, geprojecteerd op een achtergrondkaart. Het plangebied is indicatief weergegeven met een zwarte stip.



Figuur 14: Achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied.

Ter hoogte van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³. Daarmee is sprake van een 'goed', en daarmee aanvaardbaar, woon- en leefklimaat. Nieuwbouw is in het kader van achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

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

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Gebiedstypering

VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied':

'Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'

Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Leende, met in de directe nabijheid diverse functies, kan de omgeving worden getypeerd als gelegen binnen een 'gemengd gebied'.

4.7.2.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Binnen het plangebied wordt een nieuw gevoelig object opgericht, er worden geen bedrijfsmatige activiteiten gestart. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijfsbestemmingen bestemd. De meest dichtstbijzijnde bedrijven zijn benoemd.

Op circa 32 meter ten westen bevindt zich een horecafunctie. Dit betreft een milieucategorie 2 functie. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Op een afstand van ruim 30 meter ten zuiden bevindt zich een kinderdagverblijf. Dit betreft een milieucategorie 1 functie. Hiervoor geldt in gemengd gebied geen richtafstand.

Op een afstand van circa 35 meter ten zuidoosten is een autobedrijf gelegen. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter geldt in een gemengd gebied.

Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' vormt geen bezwaar.

4.8 Ecologie

4.8.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.8.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux, gelegen op een afstand van 970 meter tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand van het plangebied en de kleinschaligheid en aard van de ontwikkeling kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.8.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In

tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Het plangebied is in gebruik als tuin en wordt derhalve intensief gebruikt. Er zijn geen grote houtopstanden aanwezig. Binnen het plangebied worden derhalve geen dieren met jaarrond beschermde- of periodiek beschermde verblijfplaatsen verwacht. Binnen het plangebied en directe omgeving worden verder geen beschermde soorten verwacht die op de lijsten staan van de Habitatrichtlijn of de 'Andere soorten', (provinciaal beschermde soorten) door het ontbreken van geschikt leefgebied.

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.9 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet nader aangeduid als cultuurhistorisch waardevol en er wordt geen bebouwing gesloopt. Wel is het plangebied gelegen in de 'Oude dorpskern Leende'.

"Oude dorpskern met driehoekig plein en lintbebouwingen. Mogelijk dateert de structuur in eerste aanleg al uit de Hoge Middeleeuwen (1000-1250). Kern en kerk van Leende hebben zich in de Late Middeleeuwen (1250-1500) en daarna niet over een grotere afstand verplaatst. Het bebouwingsbeeld, met veel eenlaags bebouwing, waaronder veel (verbouwde) langgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1750-1950. Monumentale gebouwen zijn de R.K. kerk van de H. Petrus Banden (1400-1450) en enkele boerderijen en woonhuizen (1750-1950). Aan de oostzijde kent de oude dorpskern plaatselijk nog een relatie met het beekdal van de Groote Aa."

De nieuwe woning wordt ontwikkeld in een tweede lijn, achter bestaande bebouwing. Er vindt geen wijziging plaats aan de wegenstructuur. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied. De ontwikkeling levert derhalve geen bezwaren op in het kader van cultuurhistorie.

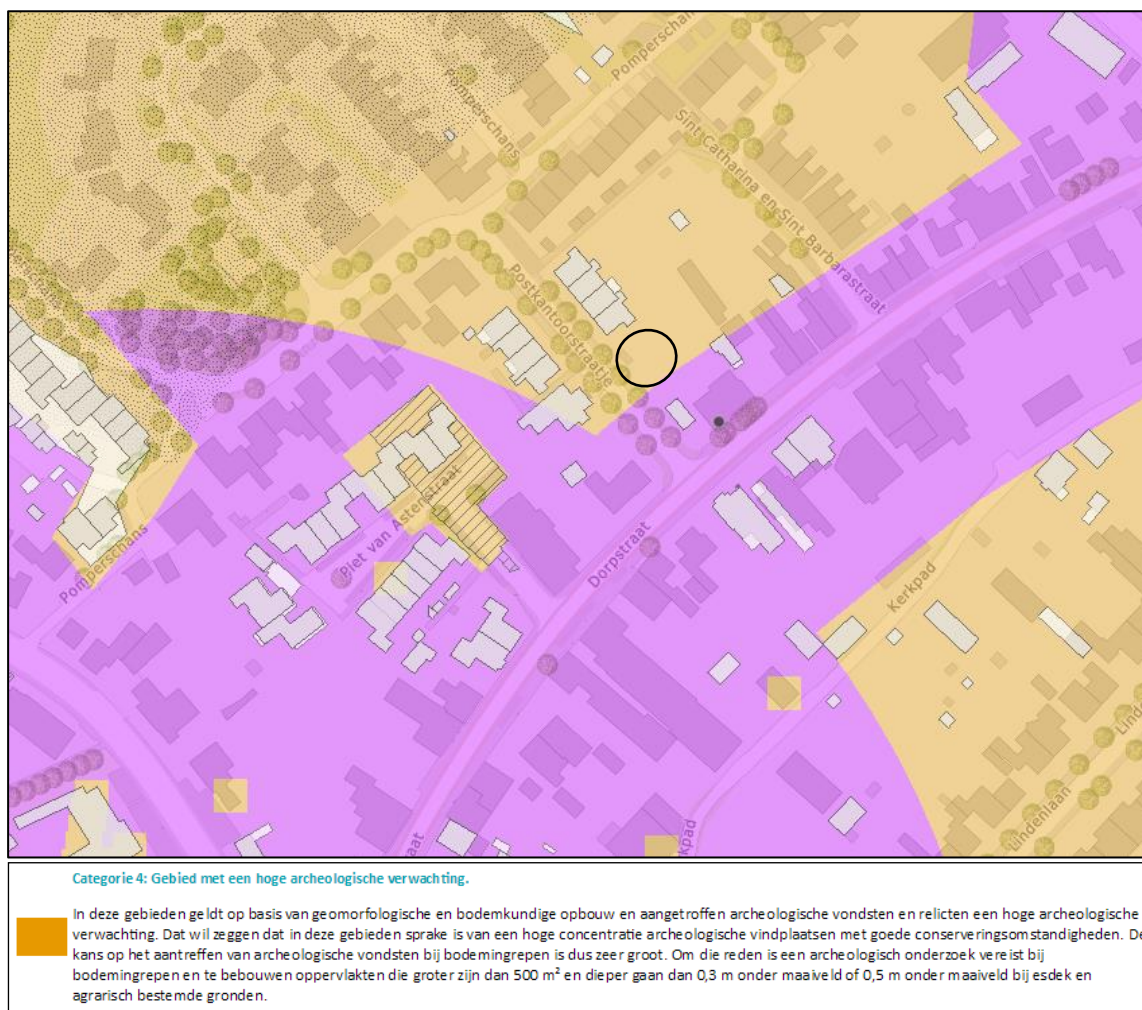
4.10 Archeologie

4.10.1 Beleidskader

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

4.10.2 Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende

Naast de Wamz beschikt de gemeente Heeze-Leende, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens deze wet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Heeze, Leende en Sterksel behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de erfgoedkaart, opgesteld in opdracht van de A2- en Kempengemeenten, met daarop het plangebied aan de Postkantoorstraatje ong. aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 15 : Ligging locatie op regionale erfgoedkaart (bron: ODZOB)

Het Postkantoorstraatje ong. ligt binnen een categorie 4-gebied (Hoge verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Ter plaatse zal geen bodemroering plaatsvinden groter dan 500 m². het bestemmingsplangebied kent slechts een oppervlak van 440 m². Het bouwvlak bedraagt 100 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.11.2 Relevant beleid

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.11.3 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied.

4.11.4 Waterbeheerplan 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambitie van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Waterschap de Dommel heeft de ambities uiteengezet in drie principes. De principes geven nadere betekenis aan de ambitie in het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Hieronder zijn de principes benoemd.

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt. In landbouw, natuur en stedelijk gebied wordt al het water dat valt geïnfiltreerd in de bodem. Er dient ruimte te worden gemaakt voor het opslaan van water, zodat dit in droge tijden gebruikt kan worden. Waar infiltratie niet kan (kwelgebieden) is ruimte gemaakt om water maximaal vast te houden en vertraagd af te voeren.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan. Gebruik van bodem en water is toegestaan als dat past binnen de natuurlijke condities van het bodem- en watersysteem. Het waterschap ziet woningbouw graag in hoger gelegen gebieden en niet naast een beek. Het oppompen van water uit de bodem voor gebruik in huishoudens, industrie of de landbouw moet in balans zijn met de aanvulling van dit diepe en ondiepe grondwater.
3. Wat schoon is moet schoon blijven. Iedereen geeft het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Nu wordt het regenwater nog op veel plekken vermengd met vuil rioolwater, het is beter als schoon en vuil water wordt gescheiden, zodat schoon regenwater kan worden toegevoegd aan het watersysteem. Op deze manier kan men een watersysteem maken dat klaar is voor de toekomst.

Het waterbeheerprogramma geldt voor zes jaar. Aan het einde van deze zes jaar moeten de eerste stappen gezet zijn in de watertransitie. De stappen zijn onderverdeeld in drie doelen. Hieronder zijn deze opgesomd:

1. Droge voeten: in de stad en openbare ruimte wordt bebouwing aangepast naar het veranderende klimaat. In plaats van water afvoeren, moet water worden vastgehouden.
2. Schoon water: Het waterschap en zijn gebiedspartners handelen vanuit de grondgedachte dat water dat schoon is, ook schoon blijft. Het relatieve schone hemelwater wordt niet meer afgevoerd via de afvalwaterketen. Daarnaast zijn we in staat het effluent van onze zuiveringen zo schoon te maken dat het als alternatieve bron voor grondwatergebruikers of voeding voor onze beken gebruikt kan worden.
3. Voldoende water: We willen in 2050 een toekomstbestendige grondwaterhuishouding. Aanvulling en onttrekking van grondwater zijn in balans en het grondwaterpeil laat een positieve trend zien; het grondwater wordt niet meer uitgeput.

4.11.5 Watersysteem

4.11.5.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat niet bekend is waar de bodem van het plangebied uit bestaat. In centrumgebieden wordt de bodem kaart veelal blanco aangegeven, wat aangeeft dat de bodem niet is bemonsterd.

4.11.5.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen.

4.11.5.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is niet bekend.

4.11.5.4 Afvalwater

Aan het Postkantoorstraatje is reeds een rioolstelsel gelegen. De beoogde woning moet worden aangesloten op het stelsel. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. De hoeveelheid huishoudelijk afvalwater zal toenemen. De wijzigingen dienen goed en tijdig te worden afgestemd met de gemeente.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning gebouwd. De woning met bijgebouw kunnen een grondvlak van bestaat uit een grondvlak van 392 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.11.7 Beleidskader gemeente Heeze-Leende

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

Uitgaande van een toename aan verhard oppervlak van circa 300 m² dient op eigen perceel te worden voorzien in een bergingscapaciteit van 4,5 m³. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het hemelwater dat valt plangebied zal worden geïnfiltreerd middels infiltratiekratten. De definitieve inrichting van de hemelwaterafvoer zal in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw aanvraag worden uitgewerkt.

4.11.8 Aandachtspunten klimaatstress

Uit de klimaatstresstest blijkt dat er op deze locatie op het gebied van hittestress en water op straat aandachtspunten zijn. Op deze locatie wordt een lichte hittestress ervaren, en dit zal toenemen wanneer het beoogde bouwplan wordt gerealiseerd. Een van de mogelijkheden om hittestress te verminderen is het realiseren van een groendak.

Volgens de klimaatstresskaart uit 2019 levert een bui van 44mm overlast op in de tuinen in dit gebied. Geadviseerd wordt om het peil te plaatsen op 20 cm boven de bestaande weg gebouwd. Bij de bouw dient te worden bekeken of het hemelwater van het nieuwe pand geen extra overlast bezorgd bij de aanliggende particuliere percelen en het openbaar gebied.

In het nieuwe plan dient hydrologisch neutraal te worden gebouwd. Al het hemelwater dient op het eigen terrein verwerkt te worden. De nieuwbouw dient in zijn geheel afgekoppeld te worden. Hierbij worden de aanleg van het vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer gescheiden. Vuilwater wordt aangesloten op de riolering.

Conform het huidige vGRP wordt er rekening gehouden met 15mm berging. Uitgaande van een toename aan verhard oppervlak van circa 300 m² dient op eigen perceel te worden voorzien in een bergingscapaciteit van ten minste 4,5 m³. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Geadviseerd wordt om gelet op het bovenstaande te voorzien in een grotere bergingscapaciteit van 30 mm per vierkante meter verhard oppervlak. Dat is gelet op de omvang van het perceel nog steeds geen probleem.

4.11.9 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en een bouwvlak opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit één kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:200. De enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn van toepassing. De verbeelding omvat eveneens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen.

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij het op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelegen hoofdgebouw. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn verkeer- en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één nultredenwoning, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.4.3 Waarde – Archeologie 1

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.

5.4.4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (gebied met een hoge archeologische verwachting) 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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Grondexploitatiewet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Heeze-Leende verhaalt alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit met de gemeente Heeze-Leende een anterieure overeenkomst. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 juni voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzageperiode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan is opgenomen in de nota van zienswijzen welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

7.2 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit het College van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen pleegt. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van deze ontwikkeling betrokken in het vooroverleg.