
Toelichting bestemmingsplan

"Centrumplan Leende, 1^{ste} partiële herziening"

NL.IMRO.1658.BPcentrleende1par-vs01

Bestemmingsplan 'Centrumplan Leende, 1^{ste} partiële herziening'

in opdracht van

Gemeente Heeze-Leende
T.a.v. mevrouw L. Ponsen
Postbus 10.000
5590 GA HEEZE

betreffende de locatie

Centrumplan Leende

projectnummer

1706/018/LM-04

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 11 juli 2018

opgesteld door:

ir. R.A.C. van de Voort
Senior projectleider RO

gecontroleerd door:

ir. M. van der Donk
Senior projectleider RO

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 BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEЕК »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2 Situering en plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Beschrijving plangebied	7
2.1 Historisch perspectief	7
2.2 Stedenbouwkundige structuur, huidige situatie plangebied	7
2.3 Toekomstige situatie plangebied	8
Hoofdstuk 3. Beleidskader	9
3.1 Verkeersstructuur en verkeersonderzoek	9
Hoofdstuk 4. Milieu-aspecten	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Bodem	11
4.3 Externe veiligheid	12
4.4 Flora & fauna	12
4.5 Luchtkwaliteit	13
4.6 Geluid	13
Hoofdstuk 5. Waterparagraaf	16
Hoofdstuk 6. Juridische aspecten	17
6.1 Algemeen	17
6.2 Planonderdelen	17
6.3 Opzet planregels	17
Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid	20
7.1 Economische uitvoerbaarheid	20
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlagen

- Bijlage 1 : Advies & ingenieursbureau RA infra BV, Actualisatie verkeersonderzoek centrumplan Leende (Projectnummer : 16124.3, referentienummer 16124.3 D14 mem02-0 dhe, d.d. 11 september 2017)
- Bijlage 2a : Tritium Advies BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek (kenmerk 1509/063/MF-01, d.d. 4 december 2015)
- Bijlage 2b : Tritium Advies BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorpstraat 63 (kenmerk 1607/050/BD-01, d.d. 15 september 2016)
- Bijlage 3 : Tritium Advies BV, AERIUS calculatie d.d. 18 januari 2016
- Bijlage 4 : Tritium Advies BV , Quick scan flora en fauna (kenmerk 1607/002/RV-02, d.d. 18 november 2016)
- Bijlage 5 : Tritium Advies BV, quickscan luchtkwaliteit Centrumplan Leende (kenmerk : 1607/002/RV-03 d.d. 18 november 2016)
- Bijlage 6 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (kenmerk : 1607/002/RV-01), versie 2 d.d. 17 november 2016
- Bijlage 7 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek omgevingslawaaï MFA (kenmerk : 1706/018/LM-02), versie 1 d.d. 7 september 2017
- Bijlage 8 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek omgevingslawaaï buitenterras MFA (kenmerk : 1706/018/LM-01), versie 1 d.d. 8 september 2017
- Bijlage 9 : Tritium Advies BV, briefrapportage waterparagraaf (kenmerk : 1607/002/RV-06, versie 1),d.d. 18 november 2016
- Bijlage 10 : Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 11 : Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Centrumplan Leende is recentelijk vastgesteld (d.d. 23 januari 2017). Bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte en de buitenruimte van de mfa (multifunctionele accommodatie) "de Meent" zijn echter wijzigingen aangebracht die niet geheel passen in het reeds vastgestelde bestemmingsplan. Daarom dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Vanuit de klankbordgroep is de voorkeursvariant naar voren gekomen met een ontsluiting op de Kerkstraat, Schoolstraat en Julianastraat. Daarnaast is in het hart van het centrumplan een autovrij gedeelte voorzien waardoor er geen autoverbinding ontstaat tussen de Julianastraat en Schoolstraat / Kerkstraat. Tevens is het wenselijk om het terras aan de westzijde van de MFA iets te verruimen.

Met voorliggende bestemmingsplan "Centrumplan Leende, 1^{ste} partiële herziening" worden de wijzigingen juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels waar de onderhavige toelichting aan is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

1.2 Situering en plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het plangebied gelegen te Leende (gemeente Heeze-Leende) grenzend aan de Dorpsstraat en Kerkstraat.



Figuur 1 ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Centrumplan Leende, 1^{ste} partiële herziening" vervangt voor een deel het plangebied ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Centrumplan Leende", zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 27 januari 2017.

In onderhavige herziening wordt het speelterrein in westelijke richting verschoven waardoor er meer ruimte ontstaat voor een ontsluitingsweg richting de Kerkstraat.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden voor en het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieuaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2. Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Archeologische vondsten maken duidelijk dat het gebied waar later Leende is ontstaan al in prehistorische tijd bewoond was. Er zijn ook Romeinse resten gevonden.

De oorspronkelijke bewoners hebben zich gevestigd op de wat hogere en vruchtbare westelijke oever van de Strijper Aa in drie van elkaar gescheiden nederzettingen, die later uitgroeiden tot Leenderstrijp, Leende en Oisterik (met Boschhoven).

Hoewel Leende in de Middeleeuwen kleiner was dan Heeze denkt men dat het welvarender moet zijn geweest dan Heeze. Dit zou voortkomen uit het feit dat de boeren te Leende vrije boeren waren, terwijl die van Heeze langer horige zijn geweest. Ook lag Leende gunstig aan een handelsroute. Tijdens de welvarende tijd, de Bourgondische tijd, is de indrukwekkende kerk gebouwd, die in 1474 werd voltooid.

Op 1 januari 1997 werden de drie kernen Heeze, Leende en Sterksel samengevoegd tot de gemeente Heeze-Leende.

2.2 Stedenbouwkundige structuur, huidige situatie plangebied

Leende is in wegenstructuur en bebouwingskarakter een voorbeeld van een akkerdorp, zoals deze langs de Aa op oeverwallen veel voorkomen. Leende ligt op de oeverwal ten oosten van de Grote Aa, met in de kern de laat-middeleeuwse parochiekerk. De parochiekerk in de Dorpsstraat is wat de toren met uivormige bekroning betreft een goed voorbeeld van de Kempense Gotiek, met evenals in de kerk sterke Maaslandse invloed.

Leende is als een karakteristiek Brabants lintdorp gebouwd. Ten gevolge van vele branden van de 17e tot de 20e eeuw is weinig oude bebouwing bewaard gebleven. De bebouwing van Leende kan worden onderverdeeld in oude lintbebouwing over de hoge oever langs de Aa, met enkele dwarsverbindingen vanuit dat lint, met daarbij planmatig aangelegde buurten aan weerszijden van het lint.

De gemengde historische lintbebouwing van de woonhuizen en boerderijen bestaat uit panden die in het algemeen met de nokrichting haaks en evenwijdig op de straat gericht zijn. Ten zuiden van de kerk ligt het vroegere driehoekige marktplein.

In het centrum van het dorp heet het hoger gelegen lint de Dorpsstraat, waar op de hoek met de Kerkstraat het voormalige gemeentehuis is gesitueerd.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In het centrumplan, tegenover de (rijks)monumentale Sint-Petrus bandenkerk, wordt een nieuwe multifunctionele accommodatie (de Meent) en een Kindcentrum, bestaande uit een basisschool (De Triangel) en ruimten voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang gerealiseerd, e.e.a. met bijbehorende openbaar gebied en parkeervoorzieningen. De buitenruimte rondom de nieuwe MFA is gewijzigd ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Enkel de onderdelen die niet passend bleken in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen in voorliggende partiële herziening.



Figuur 2. Toekomstige situatie (met in de inzet de voorgaande situatie)

Daar waar in het vigerend bestemmingsplan het gebied ontsloten werd via een verbingsweg tussen de Dorpstraat en de Schoolstraat is het gebied in de toekomstige situatie toegankelijk via twee kanten. Enerzijds via een ingang vanaf de Kerkstraat richting de Schoolstraat en anderzijds vanaf de Dorpstraat, na de Julianastraat, naar de parkeerplaatsen (doodlopend voor autoverkeer). De verbinding tussen de twee ontsluitingen is enkel toegankelijk voor langzaamverkeer.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

Heeze en Leende zijn de hoofdkernen binnen de gemeente met Leenderstrijp en Sterksel als kerkdorpen. De gemeente ligt binnen de directe invloedssfeer van het stedelijke gebied Eindhoven-Helmond. De expansie van deze regio gaat gepaard met een verstedelijkingsdruk in de gemeente Heeze-Leende.

Het beleid van de gemeente Heeze-Leende vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van het centrum van Leende worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, Provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid.

De relevante beleidskaders voor het centrumplan Leende zijn reeds uitgebreid verwoord in het vigerend bestemmingsplan. Hieronder zijn enkel de beleidskaders opgenomen die relevant zijn voor onderhavige partiële herziening.

3.1 Verkeersstructuur en verkeersonderzoek

In de verkeersstructuur van Leende zijn 3 categorieën wegen te onderscheiden:

1. Het Rijkswegennet: Dit betreft de A2 die langs Leende loopt. Leende is aangesloten op de A2 door een knooppunt aan de Valkenswaardseweg en door een beperkt knooppunt aan de zuidzijde.
2. Regionaal wegennet. De route Geldrop-Heeze-Leende-Valkenswaard loopt door Leende
3. Lokaal wegennet: de overige wegen in Leende en Leenderstrijp maken deel uit van het lokaal wegennet. Sommige zijn ontsluitingswegen, sommige zijn woonstraten.

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren is door Advies & ingenieursbureau RA infra BV een actualisatie uitgevoerd van haar eerdere Parkeer- en verkeersonderzoek Centrumplan Leende¹. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in deze paragraaf van de toelichting. De volledige rapportage is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

3.1.1. Parkeren

Voor het onderdeel parkeren zijn de uitgangspunten zoals verwoord in de geactualiseerde rapportage parkeer- en verkeersonderzoek niet gewijzigd. De totale parkeervraag bij deelgebruik bedraagt 122 parkeerplaatsen. Door de gewijzigde inrichting is het aantal parkeerplaatsen toegenomen. Er zijn in totaal 152 parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor laat de parkeerbalans een overschot van 30 parkeerplaatsen zien.

3.1.2 Verkeersgeneratie

In het Parkeer- en verkeersonderzoek centrumplan Leende is de verkeersaantrekkende werking (verkeersgeneratie) van het centrumplan in beeld gebracht, uitgaande van de maximale kencijfers. Voor het gehele centrumplan wordt een verkeerstoename van circa 800 verkeersbewegingen per etmaal verwacht. Op basis van de verdeling van het aantal parkeerplaatsen in het centrumplan en

¹ Actualisatie verkeersonderzoek Centrumplan Leende; RAinfra; d.d. 11 september 2017 (kenmerk: 16124.3)

de voorziene ontsluitingen is indicatief bepaald welke wegen in de directe omgeving het extra verkeer krijgen te verwerken.

Hierbij is uitgegaan dat:

- ongeveer 1/3 van het aantal parkeerplaatsen via de aansluiting op de Julianastraat wordt ontsloten (afgerond 270 verkeersbewegingen);
- de overige ontsluitingen aan de Kerkstraat en Schoolstraat daarmee in totaal ca. 530 verkeersbewegingen krijgen te verwerken.

Overall gezien leidt het centrumplan tot een relatief beperkte toename van verkeer. Deze verkeerstoename leidt voor de omliggende wegen niet tot problemen (intensiteitscriterium). De verkeerstoename vindt ook gespreid over de dag plaats. Op basis van de bevindingen over de toekomstige verkeerscirculatie ontstaan lokaal wel verschuivingen in de verkeerscirculatie van en naar de parkeerplaatsen. Op basis van de nieuwe inrichtingstekening kan het volgende worden geconcludeerd:

- meer spreiding van het verkeer over omliggende woonstraten als gevolg van de verkeerstoename bij realisatie centrumplan. Niet alleen de Schoolstraat en Kerkstraat krijgen meer verkeer te verwerken, maar ook de Julianastraat;
- mogelijk toenemende kans op zoekverkeer op piekmomenten. Dit kan spelen wanneer de parkeerplaatsen aan de Julianastraat zijn bezet en bezoekers op zoek gaan naar een parkeerplaats elders. Om het plangebied te bereiken kunnen zij via de Kerkstraat en/of Schoolstraat rijden;
- alle woonstraten kunnen de verkeerstoename veilig verwerken. Dit geldt ook voor de Julianastraat met haar smalle wegprofiel. In de ochtendspits geldt eenrichtingsverkeer en over het algemeen is buiten de schooltijden minder sprake van haal- en breng gedrag. Juist het haal- en brenggedrag kan sneller leiden tot tegemoetkomend verkeer.

3.1.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect parkeren en het aspect verkeersgeneratie geen belemmering vormen voor de vaststelling van onderhavige partiële herziening.

Hoofdstuk 4. Milieu-aspecten

4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan 'Centrumplan Leende' zijn de diverse milieuaspecten uitgebreid aan bod gekomen en daar waar nodig nader onderzocht. De minimale wijzigingen welke mogelijk worden gemaakt met voorliggen partiële herziening vormen geen aanleiding om de reeds uitgevoerde onderzoeken, met uitzondering van het akoestisch onderzoek omgevingslawaaï, te actualiseren. De voor onderhavig plangebied overige relevante aspecten zijn derhalve in dit hoofdstuk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Centrumplan Leende'.

4.2 Bodem

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Centrumplan Leende' is een verkennd bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies BV². Het onderzoek is als bijlage bij voorliggend plan toegevoegd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. Dit onderzoek is nog actueel en de minimale wijzigingen welke mogelijk worden gemaakt met voorliggen partiële herziening vormen geen aanleiding om het reeds uitgevoerde onderzoek te actualiseren.

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk bijmengingen aangetroffen met puin en koolassen. Ter plaatse van de ondergrondse tank werd zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen.

In het onderzoeksgebied is sprake van een ondergrondse tank ter plaatse van Kerkstraat 2. Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden is de ligging van de ondergrondse tank vastgesteld. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond ter plaatse van de tank geen verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, xylenen en naftaleen. De aangetroffen gehalten zijn dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Geadviseerd wordt de betreffende tank voorafgaand aan de ontwikkeling van de locatie te verwijderen.

Uit de analyseresultaten van het overige terrein blijkt dat ter plaatse van boring 05 een sterke verontreiniging met koper en zink, een matige verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met cadmium en lood in de bovengrond aanwezig is. Op het overige terreindeel zijn geen verontreinigingen in de grond aangetoond. Ter plaatse van boring 07, waar in 2008 een sterke verontreiniging met koper en zink werd aangetroffen, zijn nu geen verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, benzeen, xylenen en naftaleen.

De omvang van de sterke verontreiniging ter plaatse van boring 05 is niet bekend, maar op basis van de huidige resultaten wordt verwacht dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³ sterk verontreinigde grond).

² Verkennd bodem- en asbestonderzoek; Tritium Advies; d.d. 4 december 2015; kenmerk 1509/063/MF-01

Voor wat betreft het verkennend asbestonderzoek kan worden vastgesteld dat op het maaiveld en in het uitkomende materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de grondfractie (kleiner dan 16 mm) is analytisch geen asbest aangetoond. Aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond, kan worden geconcludeerd dat de bodem niet asbesthoudend is.

Met betrekking tot de geplande herontwikkeling moet er rekening mee worden gehouden dat de sterke verontreiniging met koper en zink nog niet is afgeperkt. Voor het planproces is het over het algemeen voldoende als er vastgesteld is dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er dient rekening mee te worden gehouden dat gedurende het planproces nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar de sterke verontreiniging met koper en zink.

Onderzoek Dorpstraat 63

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie Dorpstraat 63, zijnde de voormalige Rabobank, geschikt is voor de beoogde functie heeft verkennend bodem- en asbestonderzoek³ plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage bij voorliggend plan opgenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. De ondergrond en het grondwater is licht verontreinigd. Wat asbest betreft is zintuigelijk noch analytisch geen asbest aangetoond. De resultaten geven geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek en vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik c.q. de voorgenomen bestemmingswijziging. Bij grondafvoer van de locatie kan sprake zijn van beperkingen ten aanzien van hergebruik.

4.3 Externe veiligheid

Onderhavig plangebied ligt niet binnen het plaatsgebonden risico of invloedsgebied van omliggende bedrijven, van het spoor, van het vliegveld en van buisleidingen. In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4 Flora & fauna

In het kader van het bestemmingsplan Centrumplan Leende is een quickscan flora en fauna⁴ en een stikstofdepositieberekening⁵ uitgevoerd. De minimale wijzigingen welke mogelijk worden gemaakt met voorliggen partiële herziening vormen geen aanleiding om de reeds uitgevoerde onderzoeken te actualiseren.

Volledigheidshalve zijn beide onderzoeken in de bijlagen van onderhavige partiële herziening opgenomen.

³ Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorpstraat 63; Tritium Advies; d.d. 15 september 2016 (kenmerk: 1607/050/BD-01)

⁴ Quickscan flora en fauna Centrumplan Leende; Tritium Advies; d.d. 18 november 2016 (kenmerk: 1607/002/RV-02)

⁵ Stikstofdepositieberekening Centrumplan Leende; Tritium Advies; d.d. 18 januari 2016

Nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de quickscan is wel een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd⁶. Ten tijde van het bestemmingsplan Centrumplan Leende was enkel het vleermuizenonderzoek in het najaar 2016 verricht. Er waren toen slechts enkele gewone dwergvleermuizen aanwezig in en rondom het plangebied. Inmiddels is ook het vleermuizenonderzoek in het voorjaar 2017 uitgevoerd en daarmee is het volledige nader vleermuizenonderzoek afgerond. Het vleermuizenonderzoek is als bijlage bij deze partiële herziening toegevoegd.

Op basis van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van Centrumplan Leende. Er zijn namelijk reeds voldoende alternatieve verblijfplaatsen aangebracht, in de periode 15 april- 15 mei (minst kwetsbare periode) wordt de locatie, onder begeleiding van een ter zake kundige, ongeschikt gemaakt en in de nieuwbouw zullen tevens nieuwe verblijfplaatsen worden aangebracht. De werkwijze zal in een werkprotocol worden vastgelegd. Dit protocol zal op de locatie aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van bestemmingsplan Centrumplan Leende is quickscan luchtkwaliteit⁷ opgesteld. De minimale wijzigingen welke mogelijk worden gemaakt met voorliggende partiële herziening vormen geen aanleiding om deze quickscan te actualiseren. Volledigheidshalve is de quickscan al bijlage bij deze partiële herziening bijgevoegd.

4.6 Geluid

De wijzigingen in voorliggende partiële herziening bestaan uit een aanpassing aan de functie terras alsmede een aanpassing aan de ligging van de speelterreinen. Een nieuw akoestisch onderzoek omgevingslawaai is derhalve uitgevoerd om de effecten op de omgeving inzichtelijk te maken. Deze rapportages zijn als bijlage bij onderhavige partiële herziening bijgevoegd.

Buitenterras MFA⁸

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit tussenberekeningen is gebleken dat er niet zondermeer wordt voldaan aan de geluideisen met betrekking tot de maximale niveaus. In de nachtperiode (na 23.00 uur) mag hierdoor het ten zuiden van de westgevel van de MFA gelegen deel van het buitenterras niet worden gebruikt. Deze maatregel dient te worden geborgd in het bestemmingsplan.
- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen aanvullende maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) kan worden gesteld dat in de beschouwde situatie wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

⁶ Nader onderzoek vleermuizen Centrumplan Leende; EcoTierra Consultancy; d.d. 30 augustus 2017 (kenmerk: N2017.055.1).

⁷ Quickscan luchtkwaliteit; Tritium Advies; d.d. 18 november 2016 (kenmerk: 1607/002/RV-03)

⁸ Akoestisch onderzoek omgevingslawaai, buitenterras MFA; Tritium Advies; d.d. 8 september 2017 (kenmerk: 1706/018/LM-01).

- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat in de beschouwde situatie wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Buitenspeelplaats⁹

Onderdeel van het centrumplan Leende is een basisschool (inclusief kinderopvang) met een buitenspeelplaats. De geluidhinder die hiermee samenhangt betreft met name het (stem)geluid van spelende kinderen op het schoolplein. Om aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige objecten (woningen) is een akoestisch onderzoek verricht naar de relevante geluidaspecten van de schoolvoorziening en het kinderdagverblijf in het plangebied.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie overal wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Hiervoor geldt echter als voorwaarde dat er een geluid afschermende voorziening c.q. muur wordt gerealiseerd zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het akoestisch onderzoek. Deze voorziening dient te worden geborgd in het bestemmingsplan. Tevens dient de kopgevel van de op korte afstand van de buitenspeelplaats van de basisschool gelegen nieuwe hoekwoning op de begane grond 'doof' te worden uitgevoerd.

Voor stap 3 geldt dat inpassing mogelijk is indien er geen sprake is van andere relevante geluidbronnen in de directe omgeving. In dat geval zou namelijk wegens cumulatie een goed woon- en leefklimaat niet te garanderen zijn. In de onderhavige situatie vormen de beschouwde speelplaatsen echter de enige akoestisch relevante geluidbronnen (er zijn geen drukke wegen en/of industrie in de directe nabijheid van deze toetspunten aanwezig). Bovendien betreft het hier enkel de dagperiode en is er sprake van een gebiedseigen geluid.

- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Ook hiervoor gelden de voornoemde voorwaarden.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Wat de afschermende voorzieningen betreft is aan de oostzijde van het speelterrein van de basisschool een muur gemodelleerd als geluidscherm met een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld en een lengte van circa 9 meter. Verder zal de kopgevel van de op korte afstand van de buitenspeelplaats van de basisschool gelegen nieuwe hoekwoning op de begane grond 'doof' worden uitgevoerd. Voor de genoemde geluid afschermende voorziening c.q. muur geldt dat deze kierdicht dient te worden uitgevoerd en een minimale massa van 10 kg/m² dient te bezitten.

⁹ Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï basisschool en kinderdagverblijf; Tritium Advies; d.d. 7 september 2017 (kenmerk: 1706/018/LM-02).

Deze geluidafschermende voorziening wordt geborgd in de regels en op de verbeelding van voorliggende partiële herziening. In het bestemmingsplan Centrumplan Leende was reeds de voorwaarde opgenomen dat de kopgevel van de op korte afstand van de buitenspeelplaats van de basisschool gelegen nieuwe hoekwoning op de begane grond 'doof' moet worden uitgevoerd.

Het aspect omgevingslawaaï vormt, na toepassing van voornoemde geluidafschermende voorziening c.q. maatregel ('dove' gevel) derhalve geen belemmering om de beoogde bestemmingsplanwijziging toe te staan.

Hoofdstuk 5. Waterparagraaf

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige watersituatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van het bestemmingsplan Centrumplan Leende is de watertoets reeds doorlopen. De minimale wijzigingen welke mogelijk worden gemaakt met voorliggende partiële herziening vormen geen aanleiding om de watertoets opnieuw te doorlopen. Volledigheidshalve is de watertoets als bijlage bij deze partiële herziening bijgevoegd.

Hoofdstuk 6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

6.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard, die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is verplicht in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen over het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels en de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding geeft de bestemmingen weer, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

6.3 Opzet planregels

De juridische regeling van een bestemmingsplan bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor speelterreinen ter plaatse van de respectievelijke aanduidingen.

In de bouwregels is aangegeven aan welke maatvoering hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten voldoen.

De speelterreinen mogen enkel als dusdanig in gebruik genomen worden wanneer ter plaatse van de aanduiding 'geluidwerende voorziening' een geluidwerende voorziening is opgericht van 1,5 meter hoog.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) en groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan behorende bij het in de MFA gevestigde horecabedrijf.

Waarde – Archeologie 1

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

6.3.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelregel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de regeling voor bestaande maten en parkeer-, laad- en losmogelijkheden bij gebouwen alsmede tot ondergeschikte bouwdelen.

In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. In de algemene afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de Overige regels wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen plaats te vinden op basis van advies van Waterschap de Dommel.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grextwet) in werking getreden. De Grextwet bepaalt dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te nemen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Met onderhavige partële herziening worden minimale wijzigingen mogelijk gemaakt ten opzichte van het bestemmingsplan Centrumplan Leende. Het verplichte kostenverhaal van het totale bouwplan Centrumplan Leende is anderszins verzekerd door middel van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Heeze-Leende. Gelet hierop bestaat er geen plicht tot het opstellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp heeft ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens zijn enkele instanties verzocht een vooroverlegreactie uit te brengen.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.2.2 Vervolprocedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.