

BESTEMMINGSPLAN
JULIANA STRAAT 28A EN 30
SCHOOL STRAAT 66
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 28 november 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Julianastraat 28a en 30 en Schoolstraat 66
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPjul28aschool66-vs01
Versie concept ontwerp	April 2016
Versie ontwerp	Juli 2016
Versie vastgesteld	28 november 2016
Opgesteld door	M. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	10
2.1 Huidige situatie plangebied	10
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	10
2.1.2 Inrichting van het plangebied	11
2.1.3 Vigerende bestemmingsplannen	13
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	14
2.2.1 Planbeschrijving	14
2.2.2 Landschappelijke inpassing	15
2.2.3 Ontsluiting en parkeren	15
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'	20
3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'	21
3.3.3 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	21
4. MILIEUASPECTEN	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodemkwaliteit	23
4.3 Wegverkeerslawaaï	24
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.1 Inleiding	24
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	25
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	25
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	26
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7.1 Inleiding	28
4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	28
4.8 Natuur en ecologie	29
4.8.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	29
4.8.2 Flora- en faunawet	29
4.9 Cultuurhistorie	29

4.10	Archeologie	30
4.11	Water	30
4.11.1	Inleiding	30
4.11.2	Relevant beleid	31
4.11.3	Keur 2015	31
4.11.4	Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'	31
4.11.5	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	32
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	34
5.3	Algemene toelichting op de regels	34
5.4	Toelichting op de bestemmingen	35
5.4.1	Wonen	35
5.4.2	Waarde – Archeologie 1	35
6.	UITVOERBAARHEID	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	37
7.1	Zienswijzen	37
7.2	Procedure	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van de planlocaties Julianastraat 28a en 30 te Leende en Schoolstraat 66 te Heeze, hierna gezamenlijk 'plangebied' genoemd.

De planlocatie aan Julianastraat 28a en 30 te Leende kent thans een woonbestemming met bouwvlak ten behoeve van één wooneenheid. Ter plaatse is echter reeds sprake van een langgevelboerderij, bestaande uit twee wooneenheden. Beoogd wordt het ter plaatse vigerende bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, en daarmee de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' te wijzigen naar 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Ter plaatse zal tevens de bouwaanduiding 'twee-aaneen' worden opgenomen.

Om deze extra wooneenheid juridisch planologisch mogelijk te maken zal saldering plaatsvinden, waarmee ter plaatse van de planlocatie Schoolstraat 66 te Heeze de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' zal wijzigen naar 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Het aantal wooneenheden zal met de beoogde herontwikkeling dan ook niet toenemen. Sprake zal slechts zijn van het bestemmingsplanmatig verplaatsen van een wooneenheid. Door het saneren van deze woonbestemming aan Schoolstraat 66 te Heeze wordt verankerd dat ter plaatse geen drie wooneenheden kunnen worden opgericht. De beoogde herontwikkeling zal derhalve leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dienen de vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrijp 2015' en 'Kom Heeze 2015' ter plaatse van het plangebied aan Julianastraat 28a en 30 te Leende en Schoolstraat 66 te Heeze te worden herzien. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee planlocaties, te weten Julianastraat 28a en 30 te Leende en Schoolstraat 66 te Heeze. De planlocatie Julianastraat 28a en 30 is gelegen in het zuidoosten van de kern Leende. De planlocatie Schoolstraat 66 is gelegen in het zuiden van de kern Heeze. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied, waarbij tevens de luchtfoto ter plaatse van de beide planlocaties verder is uitvergroet. Links betreft de planlocatie aan Julianastraat te Leende; rechts betreft de planlocatie aan Schoolstraat te Heeze.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met Julianastraat te Leende links en Schoolstraat te Heeze rechts

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingplan maakt het omzetten van drie woonbestemmingen naar twee woonbestemmingen mogelijk ter plaatse van Schoolstraat 66 te Heeze, ten behoeve van het juridisch toevoegen van een wooneenheid binnen de vigerende woonbestemming aan Julianastraat 28a en 30

te Leende. Door deze saldering zal sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsbetering aan Schoolstraat 66 te Heeze.

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

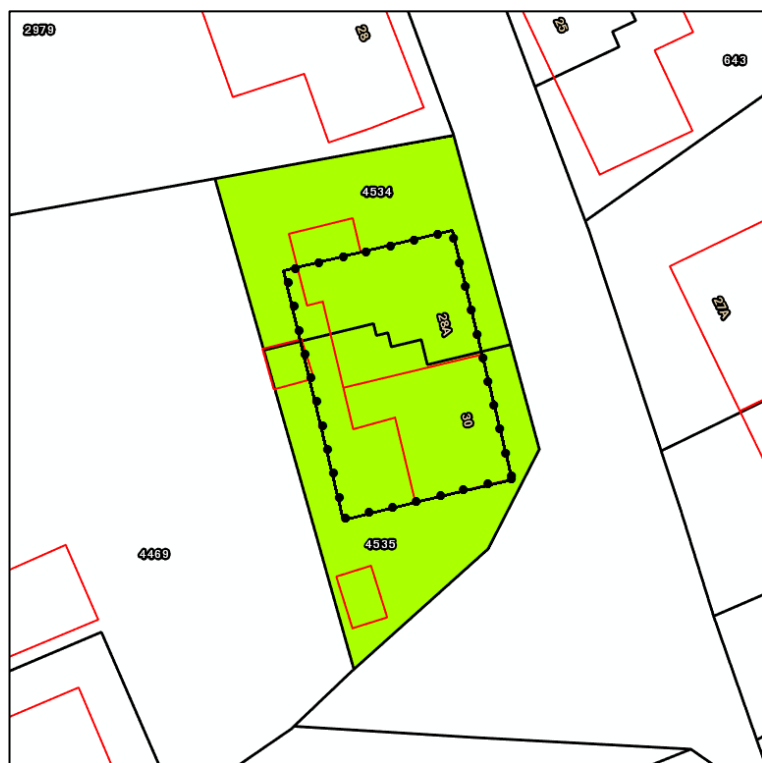
2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

De planlocatie in Leende is gelegen aan de Julianastraat in het zuiden van de kern Leende. De planlocatie is gelegen op twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Heeze-Leende, sectie A, nummer 4534 en nummer 4535. Het perceel 4534 kent een oppervlakte van circa 347 m². Het perceel 4535 kent een oppervlakte van circa 424 m².

De locatie voor herontwikkeling omvat niet de gehele kadastrale percelen, maar enkel het vigerende bouwvlak. De beoogde herontwikkeling heeft feitelijk gezien geen wijzigingen tot gevolg, maar enkel de wijziging van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' naar 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Derhalve wordt enkel het bouwvlak met daarbij behorende aanduidingen, omvat in het plangebied.

In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van de planlocatie. Het kadastraal perceel is hierbij groen gearceerd en het plangebied voor herontwikkeling is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Julianastraat 28a en 30 te Leende

De planlocatie in Heeze is gelegen aan de Schoolstraat in het zuiden van de kern Heeze. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Heeze-Leende, sectie A, nummer 5856 en kent een oppervlakte van 806 m². Voor de locatie aan Schoolstraat 66 te Heeze geldt het zelfde als voor de

locatie aan Julianastraat te Leende. Het plangebied omvat hierbij eveneens enkel het vigerende bouwvlak. In navolgende figuur is het kadastrale overzicht weergegeven van de planlocatie. Het kadastraal perceel is hierbij groen gearceerd. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Schoolstraat 66 te Heeze

2.1.2 Inrichting van het plangebied

De planlocatie in Leende is gelegen aan de Julianastraat. Deze straat vormt de verbinding tussen de Dorpstraat in noordelijke richting en de Dorpstraat in zuidelijke richting en kruist daarbij de Schoolstraat en de Broekerstraat. Ter plaatse van de planlocatie aan de Julianastraat te Leende bevindt zich een langgevelboerderij met twee woonbestemmingen; Julianastraat 28a en Julianastraat 30 te Leende. Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie Julianastraat te Leende in de huidige situatie. De foto rechtsonder geeft een indicatie van de omliggende bebouwing aan de overzijde van de planlocatie.



Figuur 4: Foto's huidige situatie planlocatie Julianastraat te Leende

De planlocatie in Heeze is gelegen aan de Schoolstraat. Deze straat vormt een verbinding tussen de Kapelstraat en de Emmerikstraat en kruist daarbij het spoor, de Spoorlaan en de Schutsakker. Ter plaatse van de planlocatie aan Schoolstraat 66 te Heeze is in de huidige situatie sprake van een vrijstaande woning met garage. De planlocatie is reeds landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie. De foto rechtsonder geeft een indicatie van de omliggende bebouwing aan de overzijde van de planlocatie.



Figuur 5: Foto's huidige situatie planlocatie Schoolstraat te Heeze

2.1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de planlocatie in Leende is het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 oktober 2015. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrip 2015' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De planlocatie kent tevens een bouwvlak ten behoeve van één woning, waarbij een goot- en nokhoogte is toegestaan van respectievelijk 4 en 9 meter. De planlocatie biedt derhalve mogelijkheden voor één wooneenheid.

Ter plaatse van de planlocatie in Heeze is het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 13 april 2015. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 7: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. De planlocatie kent een bouwvlak ten behoeve van drie wooneenheden, waarbij een goot- en nokhoogte wordt toegestaan van respectievelijk 4 en 7 meter.

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om het bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie Julianastraat 28a en 30 te Leende in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Beoogd wordt dan ook om de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' te wijzigen naar 'maximum aantal wooneenheden: 2' (hierna genoemd: 'twee woonbestemmingen').

De beoogde herontwikkeling ziet dan ook op de omzetting van drie woonbestemmingen naar twee woonbestemmingen aan de Schoolstraat 66 te Heeze, ten behoeve van het toevoegen van de woonbestemming aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende. Tevens zal het huidige bouwvlak aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende de aanduiding 'twee-aaneen' krijgen ten behoeve van de langgevelboerderij, bestaande uit twee wooneenheden. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal, bestaande uit twee kaartbladen, hoort tevens bij onderhavig bestemmingplan.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling: links betreft Julianastraat te Leende, rechts betreft Schoolstraat te Heeze

Door de beoogde herontwikkeling wordt voorkomen dat ter plaatse van de planlocatie Schoolstraat 66 te Heeze drie wooneenheden kunnen worden opgericht. Drie wooneenheden is ter plaatse functioneel niet inpasbaar en niet gewenst. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De planlocatie aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende is thans landschappelijk goed ingepast. Met de beoogde herontwikkeling zullen deze landschapselementen behouden blijven. Ditzelfde geldt voor de planlocatie aan de Schoolstraat 66 te Heeze. Er zal niets aan de feitelijke situatie worden veranderd.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

De planlocatie aan Julianastraat 28a en 30 te Leende is thans in gebruik voor twee wooneenheden. De tweede wooneenheid wordt met de beoogde herontwikkeling juridisch verankerd, en heeft dan ook feitelijk geen wijzigingen tot gevolg. Er zal geen sprake zijn van een verkeerstoename, evenals een toename van de parkeerbehoefte.

Ditzelfde geldt voor de situatie aan de Schoolstraat 66 te Heeze. Op het bouwvlak zijn drie wooneenheden toegestaan, maar in de feitelijke situatie staat hier maar één woning. De beoogde herziening van deze planlocatie zal niets veranderen aan de feitelijke situatie. Planologisch wordt een wooneenheid minder toegestaan. De planologische verkeersstromen en parkeerbehoefte aan de Schoolstraat te Heeze nemen door de beoogde herontwikkeling dan ook af.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. 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. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Met de beoogde herontwikkeling wordt een wooneenheid toegevoegd binnen het huidige woonvlak aan de planlocatie Julianastraat 28a en 30 te Leende en wordt er een wooneenheid van de planlocatie Schoolstraat 66 te Heeze verwijderd. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen toevoeging van extra wooneenheden tot gevolg. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;

- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

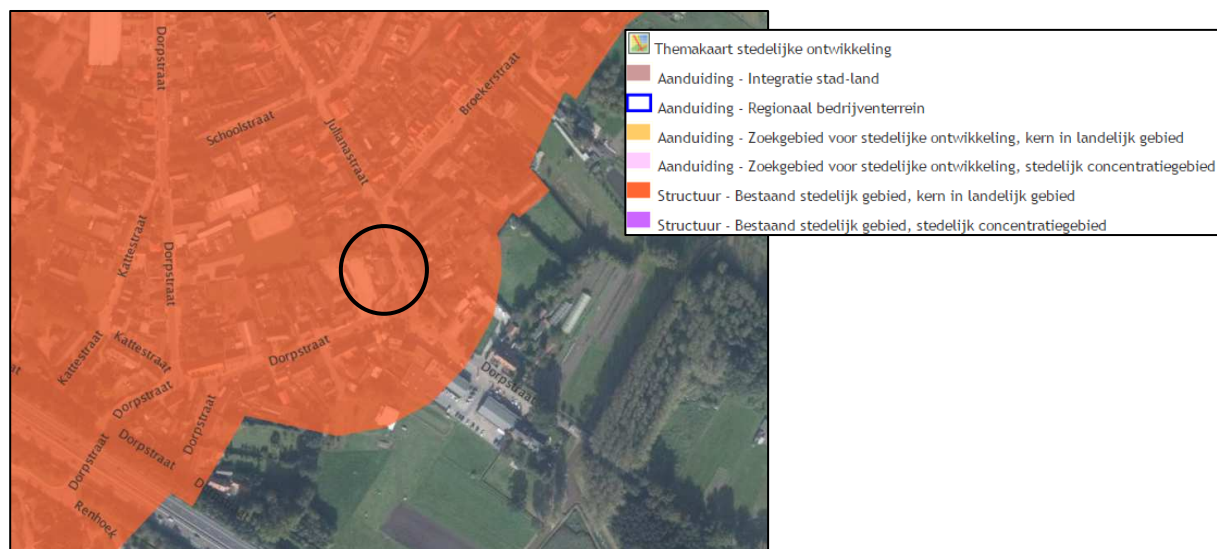
De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte (per 15-7-2015) geweest.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

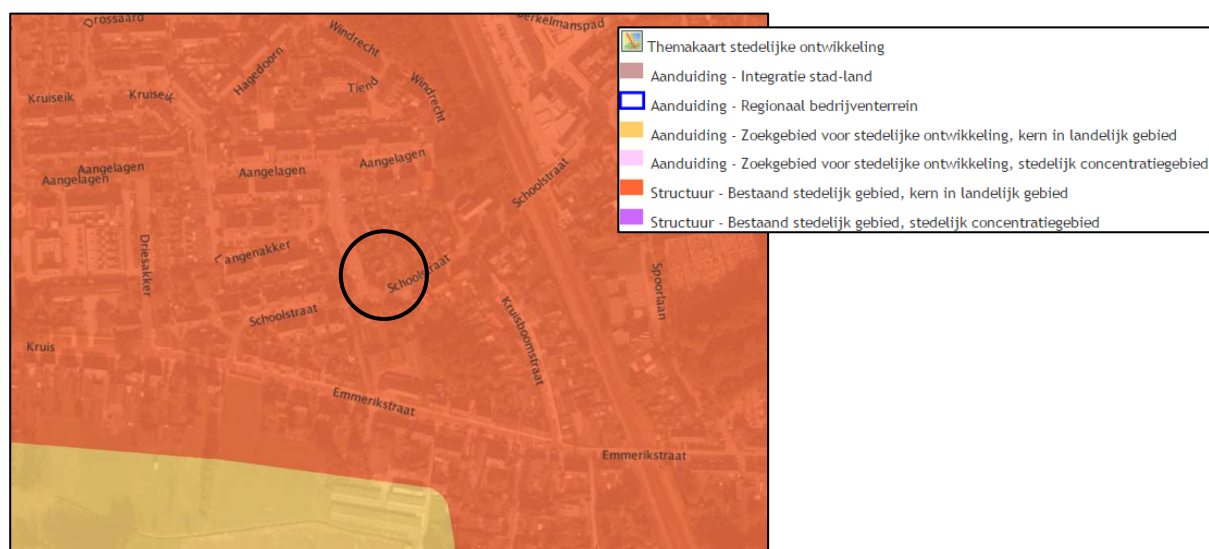
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Themakaarten

De planlocaties worden in de Verordening ruimte enkel aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Navolgend wordt ingegaan op de ligging van de planlocaties in Leende en Heeze binnen deze themakaart.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling', locatie Julianastraat te Leende



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling', locatie Schoolstraat te Heeze

Zowel de planlocatie aan de Julianastraat 28a en 30 in Leende als de planlocatie aan de Schoolstraat 66 te Heeze zijn in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De verplaatsing van een wooneenheid van de locatie Schoolstraat 66 te Heeze naar de locatie Julianastraat 28a en 30 te Leende betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.

De planlocaties worden op de overige themakaarten niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de

grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving.

Ter plaatse van de planlocatie Julianastraat 28a en 30 te Leende wordt het feitelijke gebruik van de langgevelboerderij als twee wooneenheden gelegaliseerd. Deze beoogde ontwikkeling verandert niets aan de bestaande situatie, vanwege het feit dat de boerderij thans als twee wooneenheden gebruikt wordt. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Met het toevoegen van een wooneenheid zal geen sprake zijn van stedelijke ontwikkeling.

Ter plaatse van de planlocatie Schoolstraat 66 te Heeze wordt één van de drie woonbestemmingen ter plaatse gesaneerd, om deze toe te kunnen voegen aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende. Deze beoogde herontwikkeling verandert niets aan de bestaande situatie waar slechts één vrijstaande woning staat. Verankerd wordt hiermee dat ter plaatse drie wooneenheden kunnen worden opgericht. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve een ruimtelijke kwaliteitswinst aan de Schoolstraat te Heeze tot gevolg.

3.2.2.4 Artikel 4.2, Wonen in bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg dienen te worden nagekomen. Bij de beoogde ontwikkeling wordt geen woning toegevoegd, maar wordt enkel een woonbestemming verplaatst van de locatie Schoolstraat 66 te Heeze naar Julianastraat 28a en 30 te Leende. De beoogde herontwikkeling is derhalve een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015'

Ter plaatse van de planlocatie aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende is het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 oktober 2015.

Ter plaatse van de planlocatie is thans de bestemming 'Wonen' toegekend met een bouwvlak ten behoeve van één wooneenheid met daarbij behorende bijgebouwen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van een extra wooneenheid binnen de woonbestemming, ten behoeve van de

legalisatie van het feitelijke gebruik van de woonbestemming voor twee wooneenheden. Ten behoeve van het planologisch toestaan van de tweede wooneenheid ter plaatse, zal ter plaatse de planlocatie aan Schoolstraat 66 te Heeze een woonbestemming worden verwijderd. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde legalisatie mogelijk te maken.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'

Ter plaatse van de planlocatie aan de Schoolstraat 66 te Heeze is het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 13 april 2015.

Ter plaatse van de planlocatie is thans de bestemming 'Wonen' toegekend voor maximaal drie wooneenheden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende zal één van de drie wooneenheden worden verwijderd, om deze toe te kunnen voegen aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om deze beoogde herziening mogelijk te maken. Door het saneren van één woonbestemming ter plaatse zal sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

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

Beide planlocaties vallen onder dezelfde Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'. Deze structuurvisie is vastgesteld op 15 april 2015.

In de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 "De eigen maat houden" 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 figuren betreffen uitsneden van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 ter plaatse van de locatie Julianastraat 28a en 30 te Leende en de locatie Schoolstraat 66 te Heeze.



Figuur 11: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke StructuurVisie Heeze-Leende 2013-2030, locatie Julianastraat te Leende



Figuur 12: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke StructuurVisie Heeze-Leende 2013-2030, locatie Schoolstraat te Heeze

De planlocatie aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende ligt binnen de bebouwde kom. Wat betreft het toevoegen van woningen neemt de gemeente een aantal standpunten in. Zij geven aan, ten minste tot 2030, de mogelijkheid te hebben jaarlijks 50 woning-contingenten beschikbaar te stellen. Door de toenemende vergrijzing en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens is meer vraag naar zowel levensloopbestendige woningen als kleinere en sociale (huur)woningen. De gemeente wil zich dan ook voornamelijk richten op deze twee doelgroepen. De bouw van nieuwe woningen in het buitengebied is niet meer gewenst, wel zijn er een aantal inbreidingslocaties beschikbaar, op voorwaarde dat hierbij bestaande structuren en opbouw niet mogen worden aangetast.

De beoogde ontwikkeling, om één van de woonbestemmingen van Schoolstraat 66 te Heeze te verplaatsen naar de Julianastraat 28a en 30 te Leende, doet geen inbreuk op de 50 woning-contingenten die de gemeente beschikbaar heeft, het aantal woonbestemmingen blijft hiermee immers gelijk. De beoogde herontwikkeling doet, wat betreft het aspect wonen, geen inbreuk op de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van de planlocatie aan de Schoolstraat 66 te Heeze wordt een van de drie vigerende woonbestemmingen verwijderd. Aan de feitelijke situatie verandert hierbij niets. Ter plaatse van de planlocatie aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende wordt een woonbestemming toegevoegd. Ter plaatse is feitelijk reeds sprake van twee wooneenheden. Ook dit verandert niets aan de bestaande situatie. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan milieu-planologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2 Bodemkwaliteit

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. Met de beoogde herontwikkeling wordt een woonbestemming verplaatst van de locatie Schoolstraat 66 te Heeze naar Julianastraat 28a en 30 te Leende. De langgevelboerderij aan Julianastraat 28a en 30 te Leende wordt in de huidige situatie reeds volledig gebruikt voor bewoning. Gesteld kan worden dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging en dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. De beoogde herontwikkeling heeft geen nieuwe geluidgevoeligheid tot gevolg. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

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 betekenende 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 betekenende 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 verplaatsing van een woonbestemming van de locatie Schoolstraat 66 te Heeze naar de locatie Julianastraat 28a en 30 te Leende mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

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 rechte reeks 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.

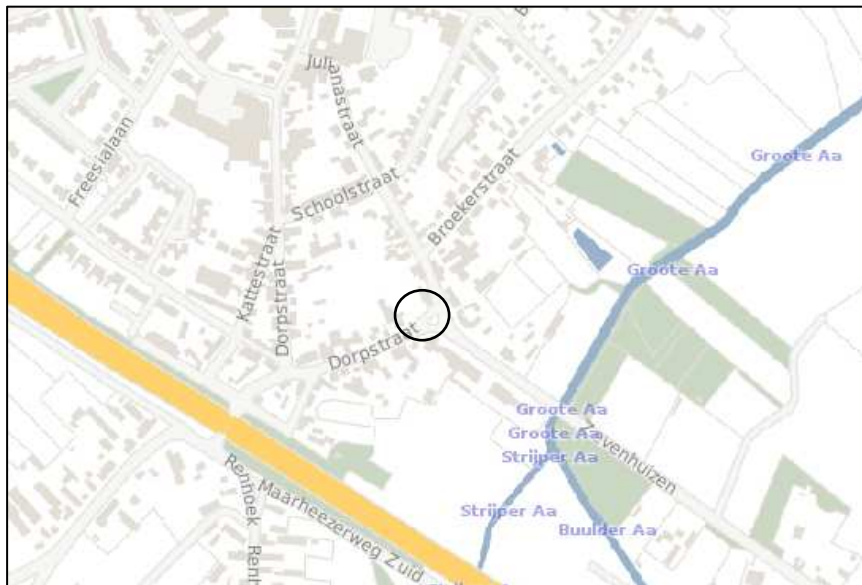
Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dat op 1 april 2015 van kracht is geworden. Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt 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

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de planlocatie aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende is aangeduid met een zwarte cirkel. De planlocatie aan de Schoolstraat 66 te Heeze wordt buiten beschouwing gelaten, omdat hier een woonbestemming gesaneerd wordt en niets aan de feitelijke situatie verandert.



Figuur 13: Risicokaart provincie Noord-Brabant

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 A2. Met een afstand van circa 255 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Transportleidingen

De planlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van eventuele buisleidingen en heeft derhalve geen invloed op onderhavig plan.

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, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

4.5.4.3 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal personen binnen het plangebied met minder dan 10% toenemen. Derhalve hoeft geen verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen negatieve wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Ter plaatse wordt een woonbestemming toegevoegd, binnen de vigerende woonbestemming.

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (ou/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 15 meter van het plangebied. Dit betreft de veehouderij aan Julianastraat 25 te Leende. Op deze locatie is per 05-08-2015 de vergunning ingetrokken, wat juridisch gezien betekent dat de veehouderij is opgehouden te bestaan. Zie navolgende figuur.

5595 CM, Julianastraat 25, LEENDE

Beschikingsdatum: 05-08-2015
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.8		bedrijf	0,60	0	0	0	0	0	0
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.9		bedrijf	8,30	0	0	0	0	0	0
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.5		bedrijf	4,20	0	0	0	0	0	0
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2		bedrijf	5,50	0	0	0	0	0	0
Totalen						0	0	0	0	0	0

Sluit venster

Figuur 14: Vergunde dieraantallen Julianastraat 25 te Leende (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Met intrekking van bovenstaande vergunning en het lage aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied, kan gesteld worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Het aspect geurhinder vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen.

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-involed (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. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Aan de Julianastraat te Leende is sprake van functiemenging door de aanwezigheid van zowel woningen en bedrijvigheid aan het bebouwingslint. De planlocatie aan de Julianastraat te Leende kan dan ook getypeerd worden als 'gemengd gebied'. In een 'gemengd gebied' kan de richtafstand zoals weergegeven in de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een tweetal niet-agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven worden navolgend per bedrijf nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op het effect op het plangebied.

Café Roothans

Aan Dorpstraat 132 te Leende is café Roothans gevestigd. Dit café is gelegen aan de linkerzijde van het plangebied. Dit café valt binnen de milieucategorie 1, wat betekent dat er geen minimale afstand geldt die aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Tussen de bedrijfsbestemming van het café en de woonbestemming van de planlocatie is sprake van een afstand van 40 meter. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Autobedrijf Roothans

Aan Dorpstraat 136 te Leende is autobedrijf Roothans gevestigd. Dit autobedrijf is gelegen aan de aangrenzende weg van de Julianastraat te Leende. Dit autobedrijf valt binnen milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 10 meter tot een

gevoelig object. Tussen de bedrijfsbestemming van het autobedrijf en de woonbestemming van de planlocatie is sprake van een afstand van circa 56 meter. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde richtlijn.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. 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 deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux, gelegen op een afstand van ruim 1 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen significant effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.8.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt zowel aan de Julianastraat 28a en 30 te Leende als aan de Schoolstraat 66 te Heeze niets aan de feitelijke situatie veranderd. Dit betekent dat er geen flora- en faunasoorten verloren zullen gaan. Het juridisch planologisch verplaatsen van een woonbestemming naar een andere locatie, daar waar feitelijk thans sprake is van een tweede wooneenheid, is derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet.

4.9 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie

gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

De gemeente Heeze-Leende heeft hiertoe het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende opgesteld. De gemeente Heeze-Leende heeft als doel een goede inventarisatie te maken van al het monumentwaardige binnen de gemeente. Dit geldt voor beschermde gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische structuren. Het beleidsplan dient ter bescherming van deze waardevolle objecten en ter versterking van de identiteit van de gemeente.

De planlocatie Julianastraat 28a en 30 te Leende grenst aan het historische lint. De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op de feitelijke situatie en heeft derhalve geen negatieve effecten op dit historische lint.

4.10 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

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.

Bij de beoogde herontwikkeling zal niets aan de feitelijke situatie worden gewijzigd. Derhalve heeft onderhavig bestemmingsplan geen invloed op de archeologische waarden binnen de gemeente.

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 of beschermd gebied voor waterhuishouding.

4.11.4 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het

waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

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

4.11.5 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 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt juridisch gezien een woonbestemming van de locatie Schoolstraat 66 te Heeze verplaatst naar de locatie Julianastraat 28a en 30 te Leende, daar waar ter plaatse thans sprake is van twee wooneenheden. Deze herontwikkeling verandert dan ook niets aan de feitelijke situatie. Derhalve zal er geen toename van verharding plaatsvinden en valt eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing.

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 2.000 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.

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 analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit twee kaartbladen, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:500. De bestemming 'Wonen' is toegekend op de beide kaartbladen ten behoeve van in totaal vier wooneenheden. Aan beide locaties wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegekend.

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 afwijkingmogelijkheden 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 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' worden twee wooneenheden toegestaan binnen het bouwvlak.

5.4.2 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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komt. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade voortkomend uit de bestemmingsplanherziening. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Heeze-Leende zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

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 28 juli 2016 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

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.