

BESTEMMINGSPLAN
KOM LEENDE-LEENDERSTRIJP 2015
**HERSTELBESLUIT JULIANA STRAAT 27/27A EN
LANG STRAAT 3**
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel & E.M. Crijns

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Kom Leende-Leenderstrijp 2015 herstelbesluit Julianastraat 27/27a en Langstraat 3
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPleenkom2015-vs02
Versie vastgesteld	22 mei 2017
Opgesteld door	M. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	E.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Inrichting van het plangebied	10
2.1.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	13
2.2.1 Planbeschrijving	13
2.2.2 Landschappelijke inpassing	14
2.2.3 Ontsluiting en parkeren	14
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2 Verordening ruimte 2014	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'	20
3.3.2 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	21
4. MILIEUASPECTEN	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodemkwaliteit	23
4.3 Wegverkeerslawaaï	23
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.1 Inleiding	24
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	24
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	25
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	25
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
6.	UITVOERBAARHEID	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	37
7.1	Procedure	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' een tussenuitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak is een herstelbesluit opgesteld ten behoeve van het herstellen van gebreken ter plaatse van de locaties Julianastraat 27/27a en Langstraat 3. Hierna gezamenlijk 'gebied' genoemd.

Julianastraat 27/27a

Ter plaatse van Julianastraat 27/27a is sprake van één langgevelboerderij, reeds sinds lange tijd wordt de boerderij bewoond door twee gezinnen. Deze wooneenheden zijn in gebruik als ware het een hoofdwoning en een mantelzorgwoning. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' is ter plaatse slechts één wooneenheid opgenomen. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is middels een tussenuitspraak opgedragen om deze keuze afdoende te motiveren. De gemeente Heeze-Leende is echter thans voornemens de langgevelboerderij middels onderhavige herstelbesluit alsnog planologisch te splitsen in twee wooneenheden. In het verleden is in overleg met de gemeente vaker getracht een planologische splitsing ter plaatse te realiseren. Dit is echter altijd wegens milieuhygiënische belemmeringen onhaalbaar gebleken. De belemmering, te weten de stankcirkel van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Julianastraat 25, is inmiddels verplaatst waardoor de splitsing haalbaar is in het kader van de milieuhygiënische aspecten. Tevens heeft de gemeente Heeze-Leende bepaald dat in de flexibele schil van het woningbouwcontingent ruimte is voor één extra woning ter plaatse. Derhalve is besloten de boerderijsplitsing alsnog planologisch te regelen middels onderhavig herstelbesluit.

Langstraat 3

Ter plaatse van Langstraat 3 is sprake van een kleinschalig bedrijventerrein met een diversiteit aan bedrijven. De locatie is bestemd als 'Bedrijf' met functieaanduidingen ten behoeve van specifieke bedrijven. Tevens is een bedrijvenlijst opgenomen waarin is vastgelegd welke bedrijven ter plaatse zijn toegestaan. Deze bedrijvenlijst voorziet echter niet in een positieve bestemming voor alle in de huidige situatie legaal aanwezige bedrijven. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is middels eerdergenoemde tussenuitspraak opgedragen deze bedrijvenlijst zodanig aan te passen dat alle legaal aanwezige bedrijven toegestaan zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Heeze-Leende kiest ervoor dit deels te regelen middels de opname van een extra bedrijvenlijst voor het kleinschalig bedrijventerrein aan Langstraat 3, deels middels de opname van een specifieke functieaanduiding en deels middels het opnemen van een specifieke gebruiksregel. Hiermee is zeker gesteld dat de legaal aanwezige bedrijven positief bestemd worden en tevens de toekomstvisie van de gemeente Heeze-Leende met betrekking tot het bedrijventerrein aan de Langstraat gewaarborgd kan worden. Het herstelbesluit zal betrekking hebben op een zestal bedrijven aan de Langstraat 3, te weten spiritueel centrum De Blauwe Roos, Daniel Art (schildersatelier), Molinero (geluids- en opnamestudio's), Bedrijfsruimteverhuur Weekers, Herstel Service Brabant en Supernova.

In dit bestemmingsplan wordt de splitsing van de langgevelboerderij ter plaatse van Julianastraat 27/27a alsmede het positief bestemmen van de legaal aanwezige bedrijven ter plaatse van Langstraat

3 te Leende geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijbehorende bijlagen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties, te weten Julianastraat 27/27a te Leende en Langstraat 3 te Leende. De locatie Julianastraat 27/27a is gelegen in het zuidoosten van de kern Leende. De locatie Langstraat 3 is gelegen ten noordoosten van de kern Leende. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied, waarbij tevens de luchtfoto ter plaatse van de beide planlocaties verder is uitvergroot. Links betreft de planlocatie aan Julianastraat te Leende; rechts betreft de planlocatie aan Langstraat te Leende.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met Julianastraat te Leende links en Langstraat 3 te Leende rechts

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingplan ziet toe op een herstelbesluit (ex artikel 6:19 Awb) ten aanzien van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'. De gemeente Heeze-Leende beoogt door middel van dit bestemmingsplan de situatie ter plaatse van de locatie Julianastraat 27/27a en Langstraat 3 te herstellen, waarmee wordt gereageerd op een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Middels dit bestemmingsplan wordt de boerderijsplitsing ter plaatse van Julianastraat 27/27a juridisch geregeld alsmede het positief bestemmen van legaal aanwezige bedrijven aan Langstraat 3.

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

Julianastraat 27/27a

Julianastraat 27/27a te Leende betreft een woonlocatie in het zuidoosten van de kern Leende. Het perceel is gelegen aan de rand van het dorp en huisvest een langgevelboerderij welke in de huidige situatie feitelijk reeds gesplitst is. Ook het kadastrale perceel is in de huidige situatie reeds gesplitst.

In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van de locatie Julianastraat 27/27a. De locatie is in de huidige situatie reeds kadastraal gesplitst en betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie G, nummer 714 en nummer 715. De percelen hebben respectievelijk een grootte van 4.901 m² en 1.520 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart ter plaatse weer waarbij de betreffende percelen groen gearceerd zijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht Julianastraat 27/27a te Leende

Langstraat 3

De locatie Langstraat 3 is gelegen ten noorden van de kern Leende en valt op basis van het bestemmingsplan binnen de kom van Leende. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Leende sectie G nummer 575. Het plangebied bestaat uit dat deel van het bedrijventerrein dat in het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' is bestemd als 'Bedrijf'. Dit deel van het plangebied heeft een grootte van 14.361 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart ter plaatse weer waarbij het betreffende perceel groen is gearceerd en het plangebied met een bolletjeslijn is aangegeven.



Figuur 3: Kadastraal overzicht Langstraat 3 te Leende

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Julianastraat 27/27a

Ter plaatse van de locatie Julianastraat 27/27a te Leende is één langgevelboerderij aanwezig. Deze boerderij is in de feitelijke situatie reeds gesplitst en sinds lange tijd in gebruik ten behoeve van twee huishoudens in de vorm van een hoofwoning en een mantelzorgwoning. De woning is feitelijk gesplitst evenals het kadastrale perceel. Reeds sinds 1996 hebben de eigenaren van de boerderij in overleg met de gemeente gepoogd de splitsing ook planologisch te regelen. De splitsing is echter nooit haalbaar gebleken door de aanwezigheid van een stankcirkel afkomstig van Julianastraat 25. In de huidige situatie is dit intensieve veehouderijbedrijf verplaatst naar een locatie elders en is de stankcirkel ter plaatse komen te vervallen. Navolgende figuur geeft een beeld van de locatie.



Figuur 4: Locatie Julianastraat 27/27a (bron: Google Maps)

Langstraat 3

Ter plaatse van de Langstraat 3 is een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig. De locatie huisvest verschillende bedrijven deels in voormalige pluimveestallen en deels in nieuwbouw. Er is een keur van bedrijven aanwezig binnen het bedrijventerrein.

De aanwezige bedrijven variëren van bedrijven ten behoeve van tuinartikelen en wooninrichting tot een schildersatelier en een fietsenwinkel. In het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' is een bedrijvenlijst opgenomen waarmee de gemeente Heeze-Leende heeft beoogd de in de huidige situatie aanwezige bedrijven positief te bestemmen. Per abuis zijn een aantal bedrijven (deels) buiten de benoemde categorieën komen te vallen. Navolgend zijn enkele foto's van de locatie Langstraat 3 te Leende weergegeven.



Figuur 5: Beeld locatie Langstraat 3 te Leende (Bron: Google Maps)

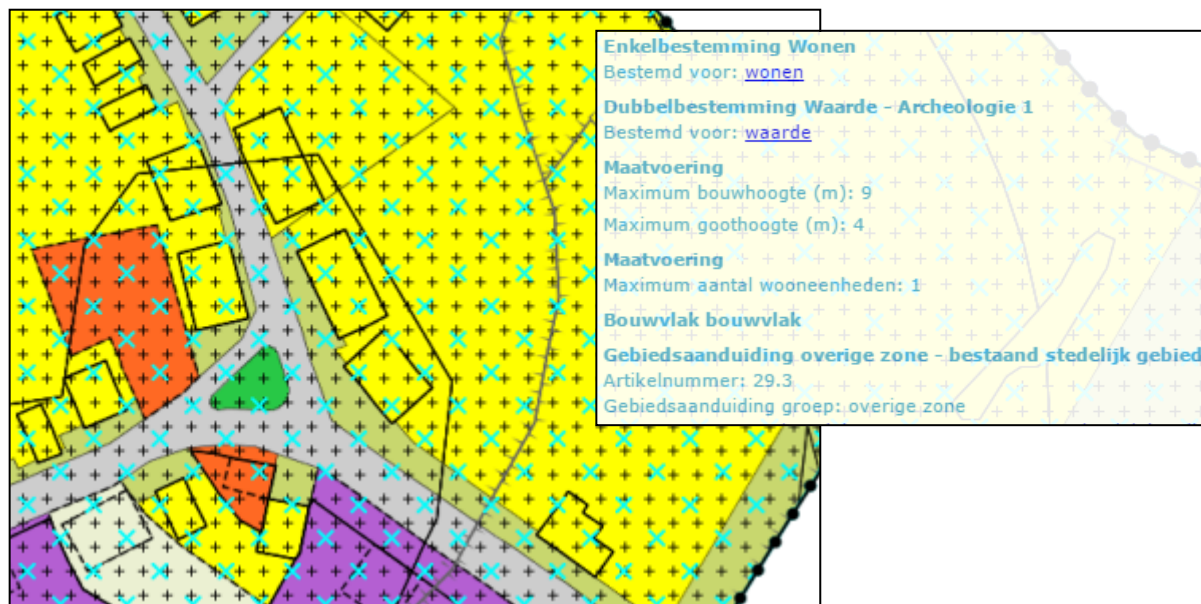
2.1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de locatie geldt dat het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' vigerend is. Ter plaatse van de Julianastraat 27/27a is feitelijk sprake van twee wooneenheden terwijl op basis van het bestemmingsplan slechts sprake is van één wooneenheid. Aan de Langstraat 3 is een bedrijventerrein aanwezig waarbij een aantal in de huidige situatie legaal aanwezige bedrijven op basis van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State is middels een tussenuitspraak opgedragen om de legaal aanwezige bedrijven positief te bestemmen en tevens te motiveren waarom niet is gekozen voor woningsplitsing aan de Julianastraat 27/27a. De

gemeente Heeze-Leende heeft besloten aan het eerste gehoor te geven en tevens alsnog de langgevelboerderij aan de Julianastraat 27/27a planologisch te splitsen in twee wooneenheden. Navolgend wordt de huidige planologische situatie ter plaatse van de locatie uiteengezet.

Julianastraat 27/27a

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' ter plaatse van de locatie Julianastraat 27/27a te Leende.



Figuur 6: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrip 2015'

De locatie Julianastraat 27/27a is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', ter plaatse is tevens de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen, evenals een bouwvlak en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestaand stedelijk gebied'. Ter plaatse zijn woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Ter plaatse is door middel van de opgenomen maatvoering maximaal één wooneenheid toegestaan. Daarmee is de feitelijke situatie ter plaatse in strijd met het bestemmingsplan.

Langstraat 3

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'detailhandel' over het geheel, enkele 'bouwvlakken' en de functie aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – interieurbouw' (tweemaal) en 'specifieke vorm van bedrijf – productie metalen kozijnen'. In de regels van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' is geregeld dat de bedrijvenlijst zoals opgenomen in bijlage 4 (Bedrijvenlijst Biesven) bij de regels van toepassing is op de locatie Langstraat 3 te Leende. Een aantal van de in de huidige situatie legaal aanwezige bedrijven is niet opgenomen in deze lijst. Het betreft navolgende bedrijven: spiritueel centrum De Blauwe Roos, Daniel Art (schildersatelier), Molinero (geluids- en opnamestudio), Bedrijfsruimteverhuur Weekers, Herstel Service Brabant en Supernova.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' ter plaatse van de locatie Langstraat 3 te Leende.



Figuur 7: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrip 2015'

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Julianastraat 27/27a

Beoogd wordt ter plaatse van de Julianastraat 27/27a de feitelijk reeds aanwezige woningsplitsing planologisch te regelen. Daartoe zal de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' worden aangepast van 1 naar 2. Daarmee is de feitelijke woningsplitsing ook juridisch-planologisch toegestaan ter plaatse van Julianastraat 27/27a. De overige bestemmingen en aanduidingen die op basis van het huidige bestemmingsplan gelden zullen voor de locatie ongewijzigd van kracht blijven.

Langstraat 3

Ter plaatse van Langstraat 3 worden drie afzonderlijke aanpassingen voorgesteld om de legaal aanwezige bedrijven die in de huidige situatie niet positief bestemd zijn planologisch toe te staan. Deze aanpassingen hebben betrekking op navolgende bedrijven: spiritueel centrum De Blauwe Roos, Daniel Art (schildersatelier), Molinero (geluids- en opnamestudio), Bedrijfsruimteverhuur Weekers, Herstel Service Brabant en Supernova.

De gemeente Heeze-Leende maakt onderscheid tussen bedrijvigheid die passend is voor een bedrijventerrein en bedrijvigheid die beter passend is voor het centrumgebied van Leende. Met betrekking tot de bedrijven Daniel Art en Molinero oordeelt de gemeente Heeze-Leende dat deze niet van toegevoegde waarde zouden zijn voor het centrumgebied van Leende. Derhalve is het passend deze als positief te bestemmen ter plaatse van het bedrijventerrein. De eerste aanpassing heeft dan ook betrekking op het aanvullen van de bedrijvenlijst zoals opgenomen in het bestemmingsplan, daartoe zal een extra bedrijvenlijst opgenomen worden. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd ter plaatse van Herstel Service Brabant geldt hetzelfde. Derhalve wordt de categorie 'Groothandel in

machines en apparaten' in de bedrijvenlijst opgenomen ten behoeve van het bedrijf Herstel Service Brabant. De laatste aanpassing aan de bedrijvenlijst betreft het toevoegen van de categorie 'reparaties ten behoeve van particulieren' waarmee de huidige activiteiten van het bedrijf Supernova ter plaatse juridisch-planologisch toegestaan worden.

Het tweede deel van de aanpassing heeft betrekking op het toestaan van de activiteiten ter plaatse van spiritueel centrum De Blauwe Roos. In het spiritueel centrum worden lezingen, cursussen en workshops gehouden op het gebied van bewustwording en persoonlijke groei. De gemeente Heeze-Leende oordeelt dat dit soort activiteiten niet passend zijn voor het bedrijventerrein aan Langstraat 3. Derhalve wordt geregeld dat uitsluitend dit specifieke bedrijf op (de huidige) specifieke locatie op het bedrijventerrein is toegestaan. Door de locatie waar het bedrijf gevestigd is specifiek te bestemmen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spiritueel centrum' wordt geregeld dat het in de huidige situatie legaal aanwezige bedrijf op het bedrijventerrein behouden kan blijven en wordt tevens voorkomen dat gelijksoortige bedrijven op het bedrijventerrein opgericht kunnen worden.

De derde aanpassing ziet toe op het opnemen van een specifieke gebruiksregels bij de bestemming 'bedrijf' waarin word geregeld dat binnen deze bestemming enkel ter plaatse van Langstraat 3 kantoren voor activiteiten die betrekking hebben op de exploitatie van Langstraat 3 zijn toegestaan. Daarmee wordt ook verhuurbedrijf Weekers positief bestemd.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Er zal geen sprake zijn van de aanleg van extra landschappelijke inpassing ter plaatse van Julianastraat 27/27a en Langstraat 3. Onderhavig herstelbesluit ziet toe op het legaliseren van de reeds gesplitste woning aan Julianastraat 27/27a. De ontwikkeling omvat het toestaan van één extra woning in de kom van Leende welke afkomstig zal zijn uit de flexibele schil van het woningbouwcontingent. Ter plaatse van Langstraat 3 worden reeds legaal aanwezige bedrijven positief bestemd middels aanpassingen aan de regels bij het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'. De juridisch-planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Er worden geen nieuwe functies of extra ruimtebeslag toegestaan. Ten behoeve van de beschreven ontwikkelingen wordt geen landschappelijke inpassing vereist.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

De locatie aan Julianastraat 27/27a 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 Langstraat 3. Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op het overeenbrengen van de juridisch-planologische situatie met de feitelijke situatie. Dit heeft geen gevolgen voor de verkeer- of parkeersituatie ter plaatse.

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 uitleggebied (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”*. Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op het positief bestemmen van reeds bestaande situaties en heeft geen stedelijke ontwikkeling 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

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Inmiddels is de Verordening ruimte 2014, veegronde 2016 de vigerende versie van de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. 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.

Thans is de Verordening ruimte 2014, veegronde 2017 in procedure. Voor wat betreft de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn er geen wijzigingen in deze Verordening ruimte ten opzichte van de vigerende Verordening ruimte.

3.2.2.2 Themakaarten

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van de planlocaties in Leende en Heeze binnen de themakaarten van de Verordening ruimte 2014.

Julianastraat 27/27a

De locatie Julianastraat 27/27a is op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' aangewezen als gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De toevoeging van een woning binnen een woonboerderij is passend binnen deze structuur. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart ter plaatse van de Julianastraat 27/27a weer.



Figuur 8: Julianastraat 27/27a in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

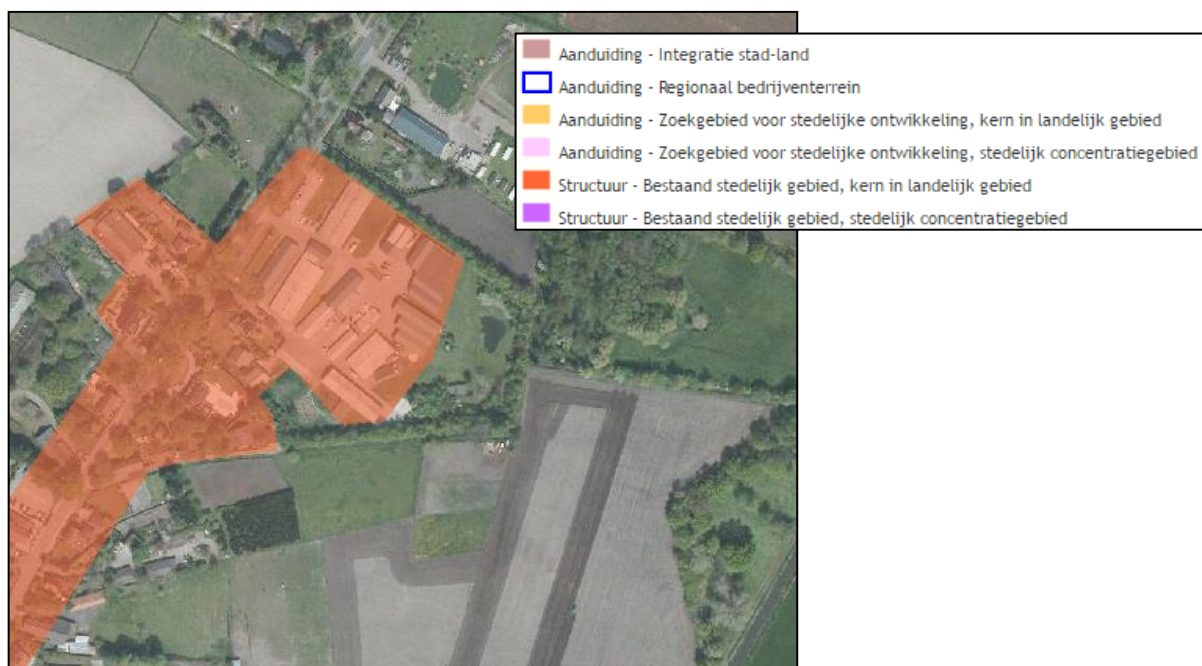
De locatie is tevens aangeduid op de themakaart 'agrarisch ontwikkeling en windturbines'. De woonboerderij aan Julianastraat 27/27a heeft op deze kaart de aanduiding 'rechtstreeks werkende regels voor sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie'. Deze aanduidingen hebben betrekking op het verbod op nieuwvestiging van veehouderijbedrijven en zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 9: Julianastraat 27/27a in Verordening ruimte, themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Langstraat 3

De locatie Langstraat 3 is op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' aangewezen als gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Onderhavig bestemmingsplan ziet enkel toe op het overeenbrengen van de juridisch-planologische situatie met de feitelijke situatie. Er worden geen nieuwe bedrijven toegestaan en er vindt geen extra ruimtebeslag plaats. De aanpassing van bestemmingsplanregels is niet in strijd met de regels die gelden voor de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart ter plaatse van Langstraat 3 weer.



Figuur 10: Langstraat 3 in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

In paragraaf 3.2.2.4 worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.

De achterzijde van het perceel aan Julianastraat 27/27a is gelegen in de groenblauwe mantel. Tevens is het zuidelijke deel van het perceel aan Langstraat 3 voor een klein deel bestemd als groenblauwe mantel. Onderhavige bestemmingsplan heeft geen ruimtelijke ingrepen of nieuwe functies tot gevolg. De aanpassingen van het bestemmingsplan zien enkel toe op het laten overeenkomen van de juridisch-planologische situatie met de feitelijke situatie en is derhalve mogelijk binnen de regels die gelden voor de groenblauwe mantel.

De locaties 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 locatie Julianastraat 27/27a 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 een stedelijke ontwikkeling.

Ter plaatse van de locatie Langstraat 3 wordt de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Daarbij worden de in de huidige situatie legaal aanwezige bedrijven positief bestemd. Deze aanpassing van het bestemmingsplan verandert niets aan de bestaande situatie.

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 in pandig een extra woning toegestaan waar deze in de huidige situatie reeds sinds lange tijd bestaat. De extra woning zal afkomstig zijn uit de flexibele schil van het woningbouwcontingent van de gemeente Heeze-Leende. De aanpassing van het bestemmingsplan is een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook ter plaatse van Langstraat 3 vindt er geen extra ruimtebeslag plaats. Het positief bestemmen van reeds aanwezige bedrijven binnen het bedrijventerrein aan Langstraat 3 is passend binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'

Ter plaatse van de locatie Julianastraat 27/27a en Langstraat 3 te Leende is het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 oktober 2015.

De Raad van State heeft via een tussenuitspraak van 18 januari 2017 bepaald dat de bedrijvenlijst voor de toegestane bedrijven aan Langstraat 3 ingeperkt diende te worden. Na evaluatie is echter gebleken dat in deze bedrijvenlijst thans legaal aanwezige bedrijven niet zijn opgenomen. De Raad van State heeft derhalve de gemeente Heeze-Leende opgedragen het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Ter plaatse van de locatie Julianastraat 27/27a is in de huidige situatie maximaal één wooneenheid toegestaan terwijl feitelijk sprake is van maximaal twee wooneenheden. De Raad van State verzoekt

deze keus te motiveren of anders te beslissen. De gemeente Heeze-Leende heeft besloten ook voor deze situatie het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' is ter plaatse van Langstraat 3 en Julianastraat 27/27a middels een herstelbesluit gewijzigd.

3.3.2 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 27/27a en Langstraat 3 te Leende.



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 Langstraat te Leende

De locaties zijn aangeduid als ‘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 aan Julianastraat 27/27a wordt mogelijk gemaakt middels de toekenning van één woning uit de flexibele schil van het woningbouwcontingent. Hier is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heeze-Leende reeds mee ingestemd.

In de structuurvisie van de gemeente Heeze-Leende wordt aangegeven dat geen ruimte is voor uitbreiding van het beschikbare oppervlakte voor bedrijventerreinen. Het positief bestemmen van de reeds legaal aanwezige bedrijven heeft geen extra ruimtebeslag tot gevolg. De beoogde aanpassing van de regels bij het bestemmingsplan doet, wat betreft het aspect bedrijventerreinen, dan ook 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.

De beoogde aanpassingen van het bestemmingsplan 'Kom Leender-Leenderstrijp 2015' heeft geen aanpassingen van de bestaande situatie tot gevolg. 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 op twee plekken, te weten Julianastraat 27/27a en Langstraat 3, de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De woonboerderij aan de Julianastraat wordt in de huidige situatie al in zijn geheel bewoond en de bedrijven zijn reeds sinds langere tijd feitelijk en legaal aanwezig binnen het bedrijventerrein aan Langstraat 3. 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 geluidhinder 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 het positief bestemmen van reeds legaal aanwezige bedrijven aan Langstraat 3 en het toestaan van een extra wooneenheid binnen een reeds gesplitste woonboerderij tot gevolg heeft, 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 rechtsreeks gevolg

van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

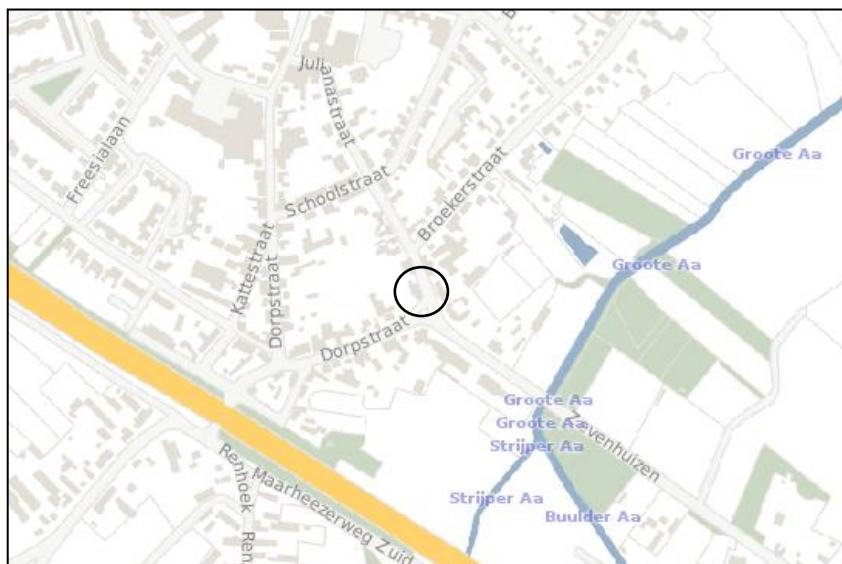
Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dat op 1 april 2015 van kracht is geworden. Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt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

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de locatie is aangeduid met een zwarte cirkel. De locatie aan Langstraat 3 wordt buiten beschouwing gelaten, omdat ter plaatse geen nieuwe gevoelige objecten worden toegestaan.



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/m^3). 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 Wet geurhinder en veehouderij is enkel relevant voor de locatie Julianastraat 27/27a. 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-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. 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 linkerkant 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 20 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 30 meter. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde richtlijn.

Tevens kan gesteld worden dat de woonboerderij in de huidige situatie al geheel bewoond mag worden.

De aanpassingen ter plaatse van Langstraat 3 hebben slechts het toestaan van reeds legaal aanwezige bedrijven tot gevolg. Er worden geen bedrijven mogelijk gemaakt van een hogere milieucategorie dan reeds is toegestaan. De bedrijven vallen binnen de grenzen van het

bedrijventerrein en hebben geen gevolgen voor de omgeving of de bedrijven binnen het bedrijventerrein.

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. Het natuurgebied ligt op meer dan 1 kilometer van beide locaties. Door de ligging op dermate grote afstand 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 27/27a en Langstraat 3 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 beoogde ontwikkeling enkel betrekking op het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp' waardoor de juridisch-planologische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie. De ontwikkeling heeft geen invloed op de feitelijke situatie en heeft derhalve geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

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.

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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt aan Julianastraat 27/27a juridisch gezien een extra woonbestemming mogelijk gemaakt, daar waar ter plaatse thans sprake is van twee wooneenheden. Aan Langstraat 3 worden reeds legaal aanwezige bedrijven positief bestemd. Het herstelbesluit

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.

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 bebouwingsmogelijkheden 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. Ter plaatse van Julianastraat 27/27a wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. Ter plaatse van Langstraat 3 wordt voor het bedrijf 'de Blauwe Roos' op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spiritueel centrum' opgenomen. De overige aanpassingen hebben betrekking op de regels bij het bestemmingsplan.

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

Met betrekking tot de regels zijn de huidige regels van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' overgenomen en aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op toevoeging van een bedrijvenlijst ten behoeve van het bedrijventerrein aan Langstraat 3 en de toevoeging van een specifieke gebruiksregel bij de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het toestaan van verhuurkantoren ter plaatse van Langstraat 3.

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 gemeente Heeze-Leende is initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vaststelling van het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Tegen vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Procedure

Onderhavige bestemmingsplan betreft een herstelbesluit, derhalve hoeft geen toepassing gegeven te worden aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan zonder voorafgaande ontwerpfase vast te stellen. Het bestemmingsplan zal derhalve niet ter inzage worden gelegd in het kader van de ontwerpfase. Wel zal het plan na vaststelling gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk