

Bestemmingsplan

Nachtegaallaan 1 te Leende



Buro ROS
Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw
Hapert

2 oktober 2023

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding & doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
4.1	M.e.r.-beoordeling	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Water	21
4.4	Bodem	24
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Geurhinder	25
4.7	Wet geluidhinder	27
4.8	Verkeer en parkeren	28
4.9	Externe veiligheid	28
4.10	Kabels en leidingen	31
4.11	Flora en Fauna	31
4.12	Archeologische waarden	32
4.13	Cultuurhistorische waarden	33
4.14	Gezondheid	33
5	JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1	Algemene opzet	35
5.2	Toelichting op de verbeelding	35
5.3	Toelichting op de regels	35
6	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.3	Te volgen procedure	36

Bijlagen

1. Rapportage verkennend bodemonderzoek Nachtegaallaan (ong.) te Leende,
uitgevoerd door Econsultancy, rapportnr. 13894.001, datum 1 februari 2021
2. Rapportage akoestisch onderzoek Nachtegaallaan 1 te Leende,
uitgevoerd door De Roever Omgevingsdienst
3. Rapportage onderzoek externe veiligheid Nachtegaallaan 1 te Leende
uitgevoerd door Econsultancy, rapportnr. 13894.006, datum 8 februari 2021
4. Aeries berekening Nachtegaallaan 1 te Leende
uitgevoerd door De Roever Omgevingsdienst
5. Quick scan flora en fauna Nachtegaallaan 1 te Leende
uitgevoerd door IJzerman advies
6. Archeologisch onderzoek Nachtegaallaan 1 te Leende
uitgevoerd door Econsultancy, rapportnr. 13894.002, datum 27 januari 2021
7. Beeldkwaliteitsplan Nachtegaallaan te Leende
opgesteld door NBArchitecten, datum 16 september 2022
8. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
9. Vooroverlegreactie waterschap De Dommel
10. Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding & doelstelling

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Nachtegaallaan 1 te Leende. De locatie is planologisch bestemd voor een hotel met bedrijfswoning, maar is momenteel braakliggend. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te ontwikkelen voor woningbouw en hier drie vrijstaande woningen te realiseren. De transformatie naar een woonlocatie met drie vrijstaande woningen past echter niet rechtstreeks binnen de gebruiks- en bouwregels van de vigerende bestemmingsplan ‘Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp’.

Een juridisch-planologische procedure is noodzakelijk om het initiatief te kunnen realiseren. Middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan ex. Artikel 3.1 Wro wordt het plan juridisch geborgd en uitvoerbaar gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Nachtegaallaan 1 te Leende en maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen sectie F, nummers 1202, 235, 73 en 74. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan “Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp” is vastgesteld op 5 oktober 2015 en deels onherroepelijk in werking getreden. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen ‘Horeca’ en ‘Bos’. Binnen de bestemming ‘Horeca’ is een bouwvlak aanwezig met een bouwvlak met maatvoeringseisen en tevens de functieaanduidingen ‘horeca van categorie 3’ en ‘parkeergarage’. Binnen de bestemming ‘Bos’ zijn een tweetal functieaanduidingen ‘inrit’ opgenomen (richting de Nachtegaallaan). Hier is het toegestaan om een inrit te realiseren als toegang tot het plangebied. Verder geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone - attentiegebied EHS’ en ‘overige zone - bestaand stedelijk gebied’.

De beoogde woningen zijn niet direct mogelijk binnen de geldende bestemmingen. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om dit mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied om de woningbouw mogelijk te maken.



Figuur 1.2 Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de kern Leende ten noordoosten van het centrum, ingeklemd tussen de A2 en een villawijk. De omgeving bestaat uit een dorpse omgeving, enkele landbouwgronden (tevens bestemd als evenemententerrein) en een villawijk met ruim opgezette groene kavels.

Het plangebied is momenteel braakliggend en daardoor begroeid met opgaand groen. In de randen van het plangebied (ter plaatse van de bestemming 'Bos') zijn volwassen bomen aanwezig waardoor het middengebied als het ware in een groene kamer ligt. Figuur 2.1 geeft een weergave van het plangebied.



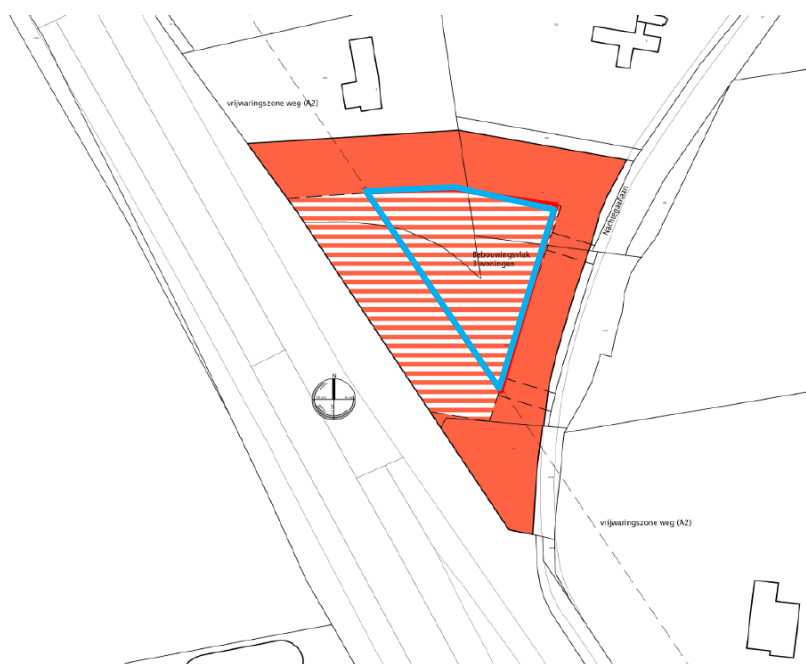
Figuur 2.1 Impressie van de huidige situatie van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied zal in de nieuwe situatie grotendeels bebost blijven, uitsluitend de gronden binnen de huidige bestemming horeca worden aangewend voor de realisatie van 3 grondgebonden woningen in de vorm van villa's. De woningen worden gesitueerd buiten de vrijwaringszone van de snelweg A2. Onderstaande figuur toont binnen het plangebied de zone waarbinnen de woningen worden gesitueerd. De oppervlakte van deze zone bedraagt ca 3.000 m² (blauw omkaderd).

De woningen worden uitgevoerd in één of twee bouwlagen (3 meter per bouwlaag, uitgevoerd als nultredenwoning) waardoor de uitstraling van het volume laag en ondergeschikt is ten opzichte van de aansluitende omgeving. Onder de begane grond wordt tevens een kelderverdieping gerealiseerd. Omdat er relatief veel hoogteverschillen binnen het plangebied aanwezig zijn, is voor de eenduidigheid het peil gelegd op 27,67 m +NAP. Daarmee ligt het peil tevens minimaal 30cm boven het peil van de putdeksel in de Nachtegaallaan, zodat de nieuwe woningen voor het vuilwater technisch kunnen worden aangesloten op het riool onder de Nachtegaallaan. Qua ontsluiting worden de woningen direct ontsloten via de Nachtegaallaan. Parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden.

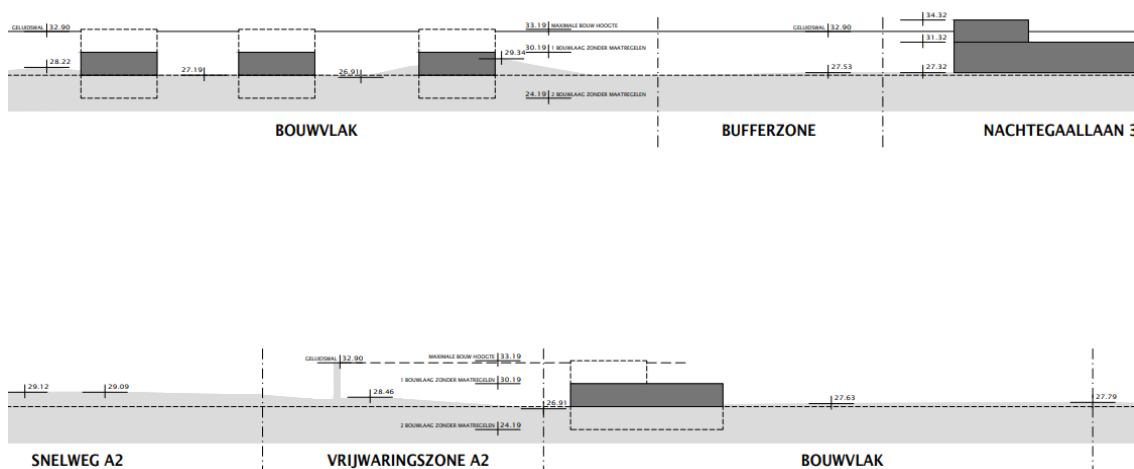
Om binnen het plangebied te komen tot een goed woon- en leefklimaat, wordt ter hoogte van het plangebied een geluidswal gerealiseerd langs de A2. Hierdoor is het mogelijk om op de begane grond een woonlaag te realiseren. Door deze maatregel zal tevens het bestaande woon- en leefklimaat voor de woningen in de directe omgeving van het plangebied aanzienlijk verbeteren. Voor het realiseren van een eerste verdieping is in de regels voorzien in een afwijkingsmogelijkheid, waarbij moet worden aangetoond, dat het aspect akoestiek geen belemmering vormt.



Figuur 2.2 Weergave zoekgebied voor de woningen (blauw omkaderd) en een schetsontwerp van de mogelijke invulling van het plangebied.



Figuur 2.3. 3D-impressie variant 1 situatie met ontsluiting via oostzijde/ Nachtegaallaan



Figuur 2.4. doorsnedes nieuwe situaties.

Beeldkwaliteit

De beeldregie van de bebouwing heeft betrekking op de verschijningsvorm van enerzijds de in het plangebied en in de directe omgeving reeds bestaande bebouwing en anderzijds de te realiseren nieuwe woningen in het plangebied. In combinatie met elkaar wordt de sfeer en het karakter van deze omgeving bepaald.

Het plan maakt deel uit van de Villawijk Boschhoven ten noorden van de kern Leende. De bestaande woningen zijn eigendom van particulieren. Hierdoor is er een grote mate van individualiteit ontstaan in architectuur en invulling van de tuinen. Het is van belang te kijken naar de gemene deler om de toe te voegen woningen aan te laten sluiten bij de bestaande wijk. Dit vraagt afstemming voor wat betreft vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en is

noodzakelijk om een bepaalde eenheid in beeld te bewerkstelligen en storende tegenstellingen te voorkomen. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage)

In het beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste beeld beschreven en aangegeven welke criteria de Welstandscommissie bij de toetsing van de bouwplannen zal hanteren. Zo zijn in het beeldkwaliteitsplan o.a. criteria opgenomen voor de beoogde verschijningsvorm van de bebouwing vanuit de perceptie dat de architectuur van de woningen onderling mag verschillen, echter om enige samenhang te waarborgen dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

- Moderne architectuur (geen boerderij- of boerderette-stijl);
- Lichte kleurstelling, geen donkere (baksteen)architectuur;
- 1 tot 2 bouwlagen boven maaiveld met eventueel een kelderverdieping;
- Bij voorkeur een platdak;
- Gevelonderdelen en accenten in de gevel zijn duidelijk ondergeschikt aan de materialisering van de hoofdmassa.

Voor een nadere beschrijving van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan in de bijlage van deze toelichting.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.2 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De SVIR is vastgesteld en inwerking getreden op 13 maart 2012. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040. Het doel van deze structuurvisie is een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland creëren. Het Rijk richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische 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 cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt daarnaast 13 nationale belangen. hiervoor is het Rijk verantwoordelijk. In het MIRT wordt de samenhang van deze rijksbelangen met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels twee besluiten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een gedeelte van de bepalingen in het Barro worden in de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitgewerkt.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de nationale projecten zoals genoemd in het Barro. Verdere toetsing aan dit beleid is dan ook niet noodzakelijk. Aspecten waaronder milieu, waterhuishouding en overige zaken welke van belang zijn en geborgd zijn middels het Bro zullen in deze toelichting worden getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op het programma van het initiatief (3 woningen), is het plan geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de Ladder wettelijk niet noodzakelijk. Het plan past binnen Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?’

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat de komende 10 jaar dé kans bestaat om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt de transformatiepotenties in beeld en onderzoekt hoe deze opgaven aanpakken kunnen worden.

Met onderhavig planvoornemen worden drie nieuwe toekomstbestendige woningen mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

Interim Omgevingsverordening

Op 25 november 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent

dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie.

Doorwerking plangebied

Op de locatie is conform de Interim Omgevingsverordening het werkingsgebied “landelijke kern” (onderdeel van het stedelijk gebied) van toepassing (artikel 3.42). Daarnaast is het bosperceel tussen de projectlocatie en Nachtegaallaan aangewezen als Natuurnetwerk Brabant (artikel 3.15) en attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26). Navolgend worden de belangrijkste voorwaarden uit voornoemde artikelen beschouwd.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Het plangebied ligt in zijn geheel in het stedelijk gebied. Hierbinnen zijn stedelijke ontwikkelingen, waaronder de 3 beoogde vrijstaande woningen, in beginsel mogelijk. Wel moeten er nog een aantal voorwaarden nader worden uitgewerkt, waaronder de verantwoording van de regionale afspraken. Gezien het gegeven dat er in de regio behoefte is aan woningen (o.a. beschreven in de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 ‘De eigen maat houden’) vormt dit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.15 bescherming Natuur Netwerk Brabant

Ter plaatse van de locatie Nachtegaallaan 1 te Leende wordt het plangebied omzoomd door een solitair gelegen NNB. Uit afstemming met de provincie Noord Brabant (mevrouw van der Sluijs en de heer van Maar) is het voorstel om deze NNB aanduiding te verwijderen, gezien de solitaire ligging en afwezigheid van primaire soorten. Dit wordt meegenomen in de kaartaanpassing van het Natuurbeheerplan 2022. Vooruitlopend op deze kaartaanpassing is hierop geanticipeerd in voorliggend bestemmingsplan. Verder is bekend dat een deel van deze NNB op basis van het

Natuurbeheerplan 2021 reeds is komen te vervallen om daarmee doorgang te kunnen verlenen aan het burgerinitiatief voor de ontwikkeling van zonnepanelen op de geluidswal langs de A2. Ook indien de NNB niet zou worden verwijderd, vormt deze geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In dat geval is de volgende tekst van toepassing:

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

1. *strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;*
2. *bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;*
3. *staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.*

Lid 2. Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

Lid 3. Als de inrichting en beheer van het Natuur Netwerk Brabant binnen een gebied is verzekerd, stelt de gemeente binnen negen maanden een bestemmingsplan vast overeenkomstig het eerste lid.

Het NNB is bedoeld voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de betreffende ecologische waarden. Ingrepen zijn in het beginsel niet mogelijk. De provincie kan op basis van de Interim Omgevingsverordening wel nieuwe ontwikkelingen toestaan als is voldaan aan de voorwaarden gesteld voor:

1. nieuwe ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant, overeenkomstig artikel 3.18;
2. het nee, tenzij-principe, overeenkomstig artikel 3.19;
3. de saldo-benadering, overeenkomstig artikel 3.20;
4. een kleinschalige uitbreiding, overeenkomstig artikel 3.21.

Dit planvoornemen heeft geen invloed op het NNB. Momenteel zijn er twee ontsluitingen aangewezen in het vigerende bestemmingsplan (d.m.v. een functieaanduiding). Binnen deze aanduiding is het mogelijk een inrit te realiseren, zonder dat er een strijdigheid bestaat met het provinciale beleid ten aanzien van het NNB.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. De ontwikkeling van de drie woningen is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming wonen. Deze bestemming is buiten de attentiezone waterhuishouding gelegen en vormt derhalve geen belemmering.

De Interim omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

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

Doorwerking plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart met het plangebied blauw omlijnd.

Het plangebied is als agrarisch aangeduid maar hoort bij de kombebouwing, waarbinnen verdichting mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling van de woningen betreft een particulier initiatief waarbij drie woningen worden ontwikkeld die voldoen aan de huidige maatstaven voor woongenot en duurzaamheid. De beoogde herontwikkeling doet voor wat betreft het aspect wonen, geen afbreuk aan de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

Woonvisie Heeze-Leende

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

1. zorgen voor voldoende woningaanbod voor starters en jongeren;

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

Doorwerking plangebied

De gemeente wil in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek realiseren. In navolging van vaststelling van de woonvisie moeten alle woningen van nieuwe woningbouwinitiatieven levensloopbestendig zijn. Binnen het plangebied is hiervan sprake. Er worden drie nultrreden woningen voor doelgroepen gerealiseerd. Deze woningen passen in de vraag voor woningen voor wat betreft doelgroep en omvang.

Bomenbeleid

Gemeente Heeze-Leende heeft de Bomenvisie de Toekomstboom 2017-2030 vastgesteld waarin is vastgelegd hoe met bestaande groen- en bomenstructuren moet worden omgegaan. Hierin zijn concrete stappen richting boombeleid en -beheer opgenomen (ook opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening Heeze-Leende). Daarnaast geldt de Verordening Fysieke leefomgeving (VFL) van de gemeente Heeze-Leende. Deze verordening geeft regels over aanwijzingen van beschermd erfgoed en regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving die gaan vallen onder de reikwijdte van de toekomstige Omgevingswet en die niet mogen worden opgenomen in een bestemmingsplan

Doorwerking plangebied

Aangezien er rondom de beoogde woningen bomen aanwezig zijn de Bomenvisie en Verordening Fysieke Leefomgeving van belang bij de werkzaamheden in het plangebied. In de Bomenvisie is vastgesteld dat er een kapvergunning nodig voor bomen met een stamdikte > 30cm (omtrek 94 cm) op 1,30 m boven maaiveld. Naast de kap kunnen ook werkzaamheden en opslag van

materiaal en materieel van negatieve invloed zijn op aanwezige bomen. In bijlage 5 van de Bomenvisie zijn activiteiten opgenomen die niet binnen de kwetsbare zone van bomen uitgevoerd mogen worden. In de Verordening Fysieke Leefomgeving is het volgende opgenomen over het vellen van houtopstanden:

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag:

- a. een houtopstand te vellen die vermeld staat op de in het eerste lid genoemde bomenlijst;*
- b. een houtopstand te vellen buiten de bebouwde kom met een stamomtrek van 94 cm of meer, gemeten op 130 cm boven het maaiveld;*
- c. een houtopstand binnen de bebouwde kom, in door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden, met een stamomtrek van 94 cm of meer, gemeten op 130 cm boven het maaiveld.*

In het kader van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden wordt getoetst aan de Bomenvisie en VFL zodat de werkzaamheden in lijn zijn met het bomenbeleid van de gemeente Heeze-Leende. Bomen die moeten worden gekapt worden volgens de herplantplicht (artikel 6.1.3 VFL) gecompenseerd.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden. Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De ontwikkelingen komt niet voor in de lijst van het Besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd. Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

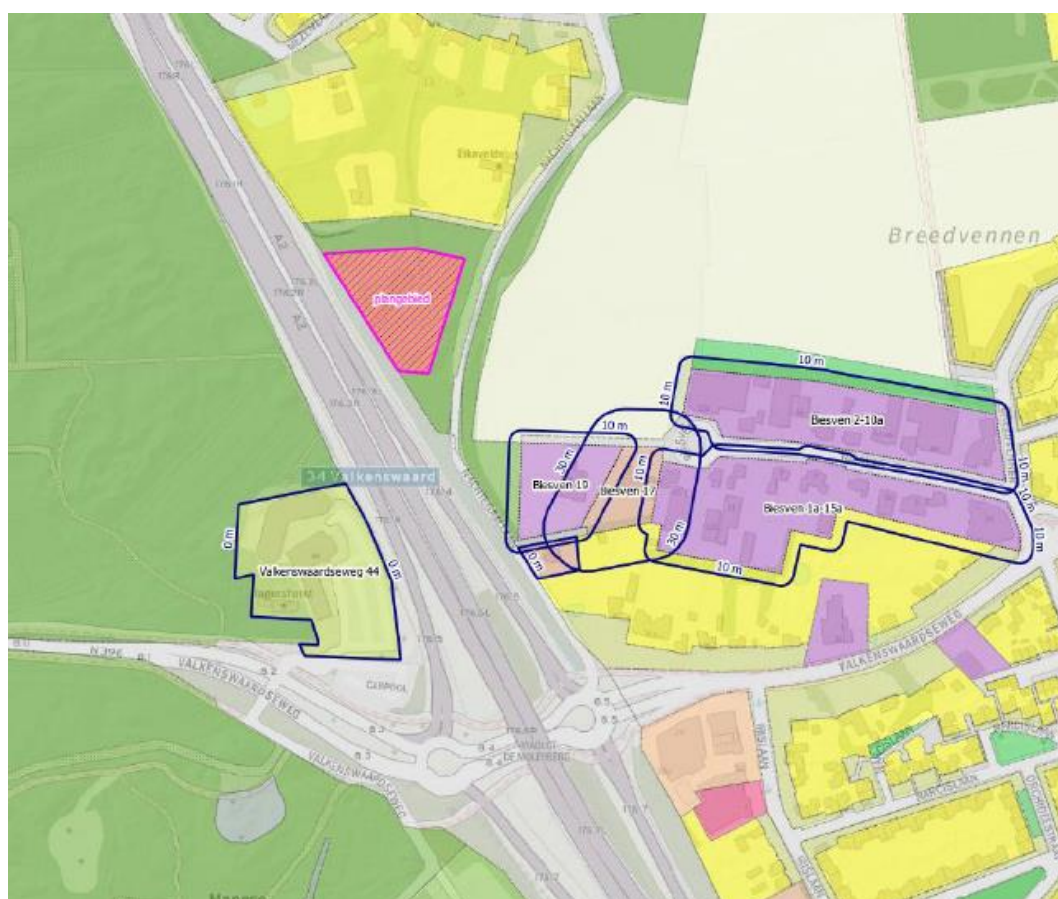
Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één stap verlaagd worden.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied is sprake van enige bedrijvigheid, maar niet dusdanig dat kan worden gesproken van een gemengd gebied. Wel is het plangebied direct gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Daarom moet worden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. De woningen zijn geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig.

Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies worden milieugevoelige functies (de te bestemmen gevoelige functies) geweerd. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven in figuur 4.1. Het betreft de richtafstanden tot een ‘gemengd gebied’ behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 4.1.



Figuur 4.1 Richtafstanden van omliggende bedrijfsperven tot het plangebied

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) gemengd gebied				Max. afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Biesven 19	Maximaal milieucategorie 2	10	10	10	10	10
Biesven 2 -10a	Maximaal milieucategorie 2	10	10	10	10	10
Biesven 1a-15a	Maximaal milieucategorie 2	10	10	10	10	10
Biesven 17	Brandweerkazerne	0	0	30	0	30
Nachtegaallaan 2	Tandarts	0	0	0	0	0
Valkenswaardseweg 44	Hotel	0	0	0	0	0

Tabel 4.1. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

De te realiseren woningen liggen buiten de richtafstanden van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar van inrichtingen in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.3 Water

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt. In landbouw, natuur en stedelijk gebied wordt al het water dat valt geïnfiltreerd in de bodem. Er dient ruimte te worden gemaakt voor het opslaan van water, zodat dit in droge tijden gebruikt kan worden. Waar infiltratie niet kan (kwelgebieden) is ruimte gemaakt om water maximaal vast te houden en vertraagd af te voeren.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan. Gebruik van bodem en water is toegestaan als dat past binnen de natuurlijke condities van het bodem- en watersysteem. Het waterschap ziet woningbouw graag in hoger gelegen gebieden en niet naast een beek. Het

oppompen van water uit de bodem voor gebruik in huishoudens, industrie of de landbouw moet in balans zijn met de aanvulling van dit diepe en ondiepe grondwater.

3. Wat schoon is moet schoon blijven. Iedereen geeft het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Nu wordt het regenwater nog op veel plekken vermengd met vuil rioolwater, het is beter als schoon en vuil water wordt gescheiden, zodat schoon regenwater kan worden toegevoegd aan het watersysteem. Op deze manier kan men een watersysteem maken dat klaar is voor de toekomst.

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

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

Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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

Onderhavig initiatief voorziet niet in een toename van verharding. Hemelwater dat valt op daken en erfverharding kan infiltreren in de rondom gelegen cultuurgrond en de landschappelijke inpassing.

Plan Stedelijk Water 2023-2027

Het nieuwe Plan Stedelijk Water 2023-2027 (PSW) geeft invulling aan de verplichting vanuit de Wet Milieubeheer (artikel 4.22) om riool- en watertaken vast te leggen. Het PSW vervangt het verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2016-2021 (met verlengingsjaar 2022).

Het Plan Stedelijk Water (PSW) is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken/zorgplichten weergeeft. In dit plan laat de gemeente zien wat men wil bereiken en hoe men daar beleidsmatig uitwerking aan geeft. Door middel van het PSW legt Heeze-Leende vast wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/ondernemers ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente streeft naar een situatie waarbij het hemelwater, zoveel als mogelijk, op natuurlijke wijze in de bodem wordt verwerkt (infiltreren) en niet ingezameld wordt. Dit geldt voor openbaar én particulier terrein. Denk hierbij aan grindkoffers, tuinwadi's, infiltratiebermen, groene daken, niet onnodig verharden en overtollige verhardingsstroken opruimen. Dit zorgt voor aanvulling van de grondwaterstand en de groene voorzieningen zorgen voor verkoeling tijdens hete zomers. Doordat het regenwater niet wordt afgevoerd naar de riolering, blijft de rioleringscapaciteit beschikbaar voor de verwerking van het overtollige regenwater tijdens piekbuien.

Doorwerking plangebied

Hemelwater

Op basis van de Keur ligt het plangebied in zowel 'beekdal' als 'beschermde gebieden keur'. Dit betekent dat in deze gebieden de focus ligt op het aanvullen van de grondwaterstand en dat er geen negatieve effecten optreden met betrekking tot de grondwaterstand.

Dit conform artikel 3.5 van de waterwet. De Waterwet stelt dat de perceeleigenaar in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor het verwerken van regenwater dat op het eigen perceel valt. De gemeente (via riolering) of het waterschap (via sloten en beken) kunnen deze verantwoordelijkheid overnemen, wanneer het niet mogelijk is dat de perceeleigenaar het regenwater zelf opvangt. Bijvoorbeeld als de bodemopbouw geen infiltratie mogelijk maakt, wanneer het perceel helemaal bebouwd is of wanneer er geen oppervlaktewater in de buurt is. Is het plangebied voldoende groot, deels onbebouwd en de bodem geschikt, dan nemen gemeente en waterschap de verantwoordelijkheid voor afstromend regenwater niet zonder meer over. De perceeleigenaar verwerkt het regenwater dan zelf en geeft zo direct invulling aan het principe "elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt" uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel. Zo werken we samen aan een klimaatrobuuste waterhuishouding en voorkomen we watertekort voor groen en landbouw in droge perioden en overstromingen in natte perioden.

Voorheen was het plangebied onverhard. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak enigszins toe waarbij het uitgangspunt is om water vast te houden binnen het plangebied.

Binnen en/of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen slootssystemen. Het is dus wenselijk om een T=100 situatie (76 mm) op te kunnen vangen binnen het plangebied. Voor dit plan houdt dit in dat de initiatiefnemer een regenwatervoorzieningen realiseert voor alle nieuwe verharding met onderbouwing gedimensioneerd op een T=100 situatie. Per woning bedraagt het verhard/bebouwd oppervlak circa 650 m². In dit geval betekent dat een waterberging van ca. 148,2 m³, dat is 49,4 m³ per woning. In het plangebied is meer dan voldoende ruimte om een hemelwaterbergingsvoorziening aan te leggen. Hiervoor wordt een wadi gerealiseerd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd middels de gemeentelijke drukriolering. De bouwpeilhoogte is hiervoor van belang. Deze dient minimaal 30cm boven de as van de Nachtegaallaan of van de aanwezige putdeksel te zijn. De hoogte van de putdeksel in de Nachtegaallaan is 27.37m +NAP. Deze hoogte is ook bepalend om het mogelijk te maken voor een vuilwater rioolaansluiting. Als de woningen te diep en ver van het riool af liggen is de aansluiting niet te realiseren. De beoogde woningen liggen op een afstand van +/-100 van het riool. Er dient rekening te worden gehouden met een afschot van 1% en minimale dekking van 60cm. Met de uitwerking van de bouwplannen en aanvraag omgevingsvergunning wordt hier rekening mee gehouden. Het peil van de woningen wordt gelegd op 27.67m +NAP.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier volgen de conclusies.

De vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Er bestaan géén milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw in het plangebied.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.5 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) en de onderliggende regelgeving in AMvB's en ministeriële regelingen. Volgens de Wm is een voorgenomen ontwikkeling wettelijk inpasbaar indien aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden (5.16 lid 1 onder a);
2. Er is per saldo geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit (5.16 lid 1 onder b);
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (5.16 lid 1 onder c);
4. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (5.16 lid 1 onder d).

Doorwerking plangebied

De luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is weergegeven in onderstaande tabel.

Kenmerken		Concentraties			
Rekenpunt 709351					
	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	25.465	18.41	11.053

Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bouwen van drie woningen is niet in betekenende mate (NIBM) van invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten.

Geurnormen en afstanden

De standaardnormen uit de Wgv zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	3 ouE/m ³	14 ouE/m ³
Afstand	100 meter	50 meter

** deze waarden gelden alleen voor concentratiegebieden, voor niet-concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Heeze-Leende ligt in een concentratiegebied.*

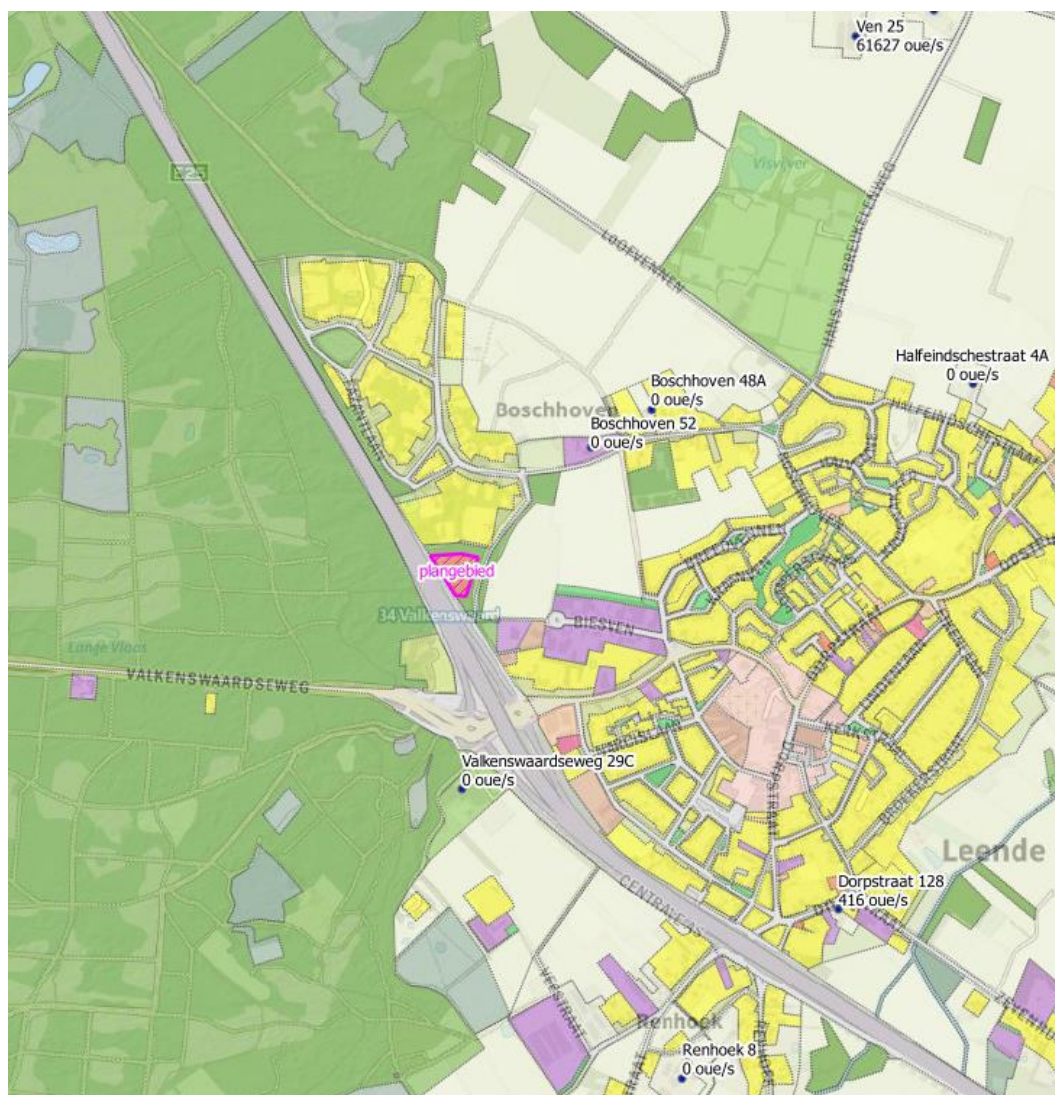
De gemeente Heeze-Leende heeft in haar Verordening geurhinder en veehouderij 2011 voor de woonkernen van Heeze en Leende een geurnorm van 1,0 ouE/m³ vastgesteld.

Doorwerking plangebied

De dichtstbijzijnde veehouderij (Boschhoven 52) ligt op 300 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie aan (Ven 25) ligt op 1.500 meter van het plangebied. Op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur (voorgrondbelasting, achtergrondbelasting en afstanden). Omdat bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op de navolgende afbeelding 4.2.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 4.2: Veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies

4.7 Wet geluidhinder

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A2. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als

bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten.

Om de geluidsbelasting in het plangebied te beperken wordt tussen het plangebied en de A2 een geluidswal gerealiseerd. De geluidswal meet een lengte van circa 180 meter, een hoogte van ruim 4,5 meter en sluit aan op de bestaande geluidswerende voorziening langs de A2.

Rekening houdend met de te realiseren geluidswal bedraagt de berekende geluidbelasting maximaal 53 dB op meerdere locaties in het plangebied. De voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt daarmee overschreden, maar kijkend naar de voorwaarden uit het gangbaar ontheffingenbeleid en het gemeentelijk beleid wordt het verlenen van een hogere waarde mogelijk geacht.

Om inzicht te geven in de te verwachten woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is ook de gecumuleerde geluidsbelasting berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering dan maximaal $56 - 33 = 23$ dB. In het kader van nieuwbouw wordt een dergelijke gevelwering in vrijwel alle gevallen behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Met het verlenen van hogere grenswaarden vormt het onderdeel geluid geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het realiseren van de geluidswerende voorziening is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Met betrekking tot het onderhoud en beheer van de geluidswal

4.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Een vrijstaande woning genereert gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen/etmaal, dus totaal 24 mvt/etmaal voor dit plan. De Nachtegaallaan en het omliggend wegennet kan deze aantallen gemakkelijk verwerken. Daarnaast heeft een vrijstaande woning een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein bij de woningen gerealiseerd.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Risicobron

Op basis van de gegevens van de Risicokaart zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen zijn weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 4.4 Uitsnede Risicokaart

De enige risicobron in de wijde omgeving is de propaantank (3.000 liter) aan de Valkenswaardseweg 31a, op 800 meter van het plangebied. De propaantank valt onder de regels van het Activiteitenbesluit. Op grond van artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit bedraagt de veiligheidsafstand maximaal 25 meter.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plan voor de realisatie van drie woningen is gelegen binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen via de A2. In dat kader is door Econsultancy onderzoek externe veiligheid uitgevoerd inclusief een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier volgen de belangrijkste resultaten.

Het plan is gelegen buiten de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar. Het groepsrisico is lager dan de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt derhalve niet tot een hoger groepsrisico.

De zelfredzaamheid van de aanwezigen is in de basis goed te noemen. Binnen het plan zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om de gebouwen van de bron af te ontluchten. Het plangebied zelf kan eveneens goed worden ontlucht. Hulpdiensten kunnen snel ter plaatse zijn.

Vanwege hittestraling als gevolg van calamiteiten binnen 330 meter tot het plan wordt geadviseerd uitsluitend sterk brandwerende en brandvertragende constructiematerialen toe te passen. Mechanische ventilatiesystemen moeten door middel van een noodknop direct kunnen worden uitgeschakeld in relatie tot het vrijkomen van giftige of schadelijke dampen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen op de locatie Nachtegaallaan 1 te Leende.

4.10 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.11 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Door IJzerman advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier volgen de belangrijkste resultaten.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Leenderbos, Groote Heiden & Plateaux. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 80 meter tot het plangebied. Indien er een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. Vastgesteld zal moeten worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden. Significante gevolgen bij Natura 2000-gebieden zijn gevolgen die in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het gebied.

Door De Roever Omgevingsadvies is de stikstofdepositie op de naastgelegen Natura2000-gebieden in beeld gebracht. De rapportage hiervan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De berekeningen (AERIUS) zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiks- en bouwphase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het bouwvlak in het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied aangewezen tot NNB maar het overige gedeelte van het plangebied wel. In afstemming met de provincie Noord Brabant wordt een aanvraag voorbereid om deze solitaire NNB aanduiding te verwijderen. Negatieve effecten op het NNB worden dan voorkomen.

Soortbescherming

Voor beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van soorten met jaarrond beschermde nestlocaties zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.

Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

4.12 Archeologische waarden

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Doorwerking plangebied

In 2010 is voor een deel van het plangebied een bureauonderzoek uitgevoerd aangevuld met een verkennend en karteren booronderzoek. Op basis van de gegevens die zijn verzameld tijdens het bureauonderzoek is een archeologische verwachting opgesteld. Deze is middelhoog voor jagers en verzamelaars uit het Paleolithicum en het Mesolithicum, hoog voor landbouwers vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen en laag voor landbouwers uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Tijdens het karterend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, waarna geadviseerd is om het gebied vrij te geven.

Het plangebied dat nu ontwikkeld gaat worden is groter dan wat in 2010 is onderzocht (14.450 m² ten opzicht van 7.100 m²). Om deze reden heeft Econsultancy een nieuw archeologisch onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De resultaten van het nieuwe onderzoek komen overeen met die van Synthegra uit 2010. Er is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk en de dubbelbestemming kan vervallen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13 Cultuurhistorische waarden

In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied.

Doorwerking plangebied

De provincie ziet cultuurhistorie als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Het plangebied ligt in het cultuurhistorisch landschap de Kempen en de Nachtegaallaan is aangewezen als lijn van redelijk hoge waarden. Vanwege de ligging tussen de Nachtegaallaan en de A2 gaat heeft de ontwikkeling van het plangebied geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van de Kempen of van de Nachtegaallaan.

4.14 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Doorwerking plangebied

Veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan, waarmee kan worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van volksgezondheid. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Varkens- en pluimveehouderijen

Onderdeel van dat stappenplan is toetsing aan het 'Endotoxine toetsingskader 1.0'. Met dat toetsingskader kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico door varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Op basis van de emissie van fijn stof wordt een afstand berekend. Wanneer gevoelige objecten zijn gelegen buiten die afstand (gemeten vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunten van de veehouderij) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de wijde omgeving van het plangebied liggen geen varkens- of pluimveehouderijen. Endotoxine vormt geen belemmering voor het plan.

Geitenhouderijen

Uit het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden deel 2' blijkt dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen zich een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied. Geitenhouderijen vormen geen belemmering voor het plan.

Overige stappen

De overige stappen uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hebben betrekking op met name geurhinder. In hoofdstuk 3 is al toegelicht dat geurhinder geen belemmering vormt voor het plan. Dat geldt ook met oog op de (strengere) gezondheidskundige advieswaarden uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Spuitzones

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

Een van toepassingsverklaring van de regels van het moederplan, aangevuld met een wijziging op de verbeelding.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' voor zover het betreft onderhavig plangebied. Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bos' opgenomen. Daarnaast is een bouwvlak met de maatvoeringseis 'maximum aantal woningen: 3' opgenomen en zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bestaand stedelijk gebied' en 'vrijwaringszone - weg'.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels' geeft een overzicht van onder andere de algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

6 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer betreft een particuliere partij. Deze particuliere partij draagt zorg voor de kosten welke gepaard gaan met de voorgenomen ontwikkeling. De financiële uitvoering van de ontwikkeling is daarmee geborgd. De Wet ruimtelijke ordening geeft gemeenten meer regie en sturing op de ruimtelijke ontwikkelingen op lokaal niveau. De nieuwe wetgeving maakt het mogelijk voor gemeenten om de kosten met betrekking tot het plan te verhalen op diegene die de ontwikkeling initieert. De gemeente Heeze-Leende sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgestane ontwikkeling. Hiervan is een verslag gemaakt die met de gemeente Heeze-Leende is gedeeld. Vanuit privacyoverwegingen (Algemene verordening gegevensbescherming) wordt dit verslag niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Verder vindt de kennisgeving van het besluit volgens formele weg plaats. Het complete bestemmingsplan, regels, verbeelding en toelichting inclusief bijlagen worden voor een ieder ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan de provincie en het waterschap.

6.3 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de vooroverleginstanties (provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel). In de brief van 30 mei 2022 (zie bijlage) geeft de provincie Noord-Brabant dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

In de mail van 31 mei 2022 verzoekt Waterschap De Dommel het bestemmingsplan op 4 punten aan te passen:

1. Opnemen 'attentiegebied nnb' en/of 'attentiezone waterhuishouding' op de verbeelding en in de regels.
2. Duiden dat het hemelwater wordt opgevangen binnen het plangebied op basis van T100 en niet wordt afgewenteld op omliggende sloten/greppels. Tevens een verwijzing opnemen naar de waterwet artikel 3.5.

3. Notificatie: Nadere invulling van de hemelwaterafvoer wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag nader met de gemeente ingevuld. Let erop dat het maaiveld aansluit bij de omgeving zodat er geen wateroverlast bij derden ontstaat.
 4. Meest actuele waterschapsbeleid WBP opnemen in de toelichting.
- Voorname vooroverlegreactie is integraal verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 mei tot en met 16 juni 2023 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen van Waterschap De Dommel. Op basis van deze zienswijze is in de toelichting de verwijzing naar het oude verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2016-2021 vervangen door het nieuwe Plan Stedelijk Water 2023-2027. Daarnaast is ambtshalve geconstateerd dat bij het ontwerpplan de bouwvlakken niet overeen kwamen met de bouwvlakken zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Middels een ambtshalve wijziging zijn de bouwvlakken op de verbeelding in overeenstemming met de bouwvlakken in het beeldkwaliteitsplan gebracht.

Vaststelling

Op 2 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heeze-Leende het ‘bestemmingsplan Nachtegaallaan, Leende’ gewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Een kennisgeving van het besluit vindt plaats conform wettelijke voorwaarden. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.