

**BESTEMMINGSPLAN
STERKSELSEWEG ONG.
(TUSSEN 45 EN 49)TE HEEZE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

VASTGESTELD

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	'Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) te Heeze'
IMRO idn.	NL.IMRO.1658.BPsterkselsewegong-vs01
Versie concept ontwerp	September 2017
Versie ontwerp	Oktober 2017
Versie vastgesteld	5 maart 2018
Opgesteld door	E. M. Crijns
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2 Inrichting van het plangebied	9
2.1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	12
2.2.1 Planbeschrijving	12
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing	13
2.2.3 Landschappelijke inpassing	15
2.2.4 Ontsluiting en parkeren	15
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'	20
3.3.2 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	20
4. MILIEUASPECTEN	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Bodemkwaliteit	22
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
4.6.1 Voorgrondbelasting	27
4.6.2 Achtergrondbelasting	27
4.6.3 Conclusie	28
4.7 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7.1 Inleiding	28
4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	29
4.8 Natuur en ecologie	29
4.8.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	29
4.8.2 Soortenbescherming	29

4.9	Cultuurhistorie	30
4.10	Archeologie	30
4.11	Water	31
4.11.1	Inleiding	31
4.11.2	Relevant beleid	32
4.11.3	Keur 2015	32
4.11.4	Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'	33
4.11.5	Watersysteem	34
4.11.6	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	34
4.11.7	Waterkwaliteit	35
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	36
5.3	Algemene toelichting op de regels	36
5.4	Toelichting op de bestemmingen	37
5.4.1	Tuin	37
5.4.2	Wonen	37
5.4.3	Waarde – Archeologie 1	37
5.4.4	Waarde – Archeologie 2	37
5.4.5	Leiding	37
6.	UITVOERBAARHEID	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	39
7.1	Zienswijzen	39
7.2	Procedure	39

BIJLAGE:

1: 'Verkennd bodemonderzoek Sterkselseweg ongenummerd te Heeze' uitgevoerd door Bodeminzicht d.d. 5 oktober 2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locaties Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) en Ginderover 60-64 te Heeze, hierna gezamenlijk 'plangebied' genoemd.

Initiatiefnemers zijn voornemens ter plaatse van de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) een vrijstaande woning op te richten. De locatie aan de Sterkselseweg ong. is op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd als woonbestemming zonder bouwvlak. Derhalve is het in de huidige situatie niet toegestaan ter plaatse een woning op te richten. Beoogd wordt ter plaatse een bouwvlak op te nemen en op deze wijze woningbouw mogelijk te maken.

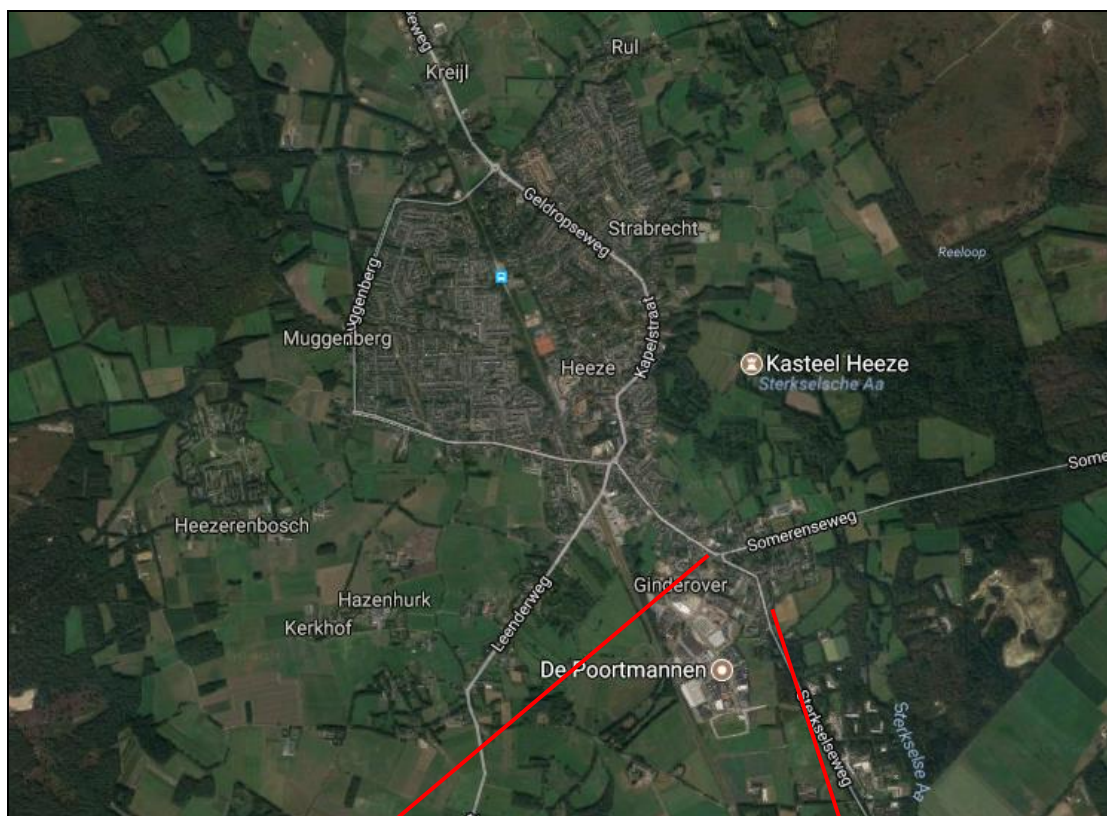
Om deze extra wooneenheid juridisch planologisch mogelijk te maken zal een bouwmogelijkheid op een andere locatie binnen de kern van Heeze worden verwijderd. Ter plaatse van Ginderover 60-64 te Heeze zijn in de huidige situatie op basis van het bestemmingsplan 3 wooneenheden toegestaan. Aan Ginderover 60-64 zijn in de huidige situatie 2 woningen aanwezig, daar waar er op basis van het bestemmingsplan 3 zijn toegestaan. De daadwerkelijke bouw van een derde woning is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De extra bouwmogelijkheid is daarmee onrealistisch en overbodig. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het verplaatsen van deze bouwmogelijkheid voor de bouw van een woning aan de locatie aan de Sterkselseweg ong. te Heeze. De bewoners van de woningen aan Ginderover 60-64 zijn op de hoogte van en akkoord gegaan met de beoogde ontwikkeling.

Het aantal bouwmogelijkheden zal met de beoogde herontwikkeling dan ook niet toenemen. Met de ontwikkeling wordt de mogelijkheid tot bouw van een extra woning verplaatst naar een wenselijke locatie. Door het herzien van de woonbestemming aan Ginderover 60-64 te Heeze wordt verankerd dat ter plaatse geen drie wooneenheden kunnen worden opgericht. De beoogde herontwikkeling zal derhalve leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' ter plaatse van het plangebied aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) te Heeze en Ginderover 60-64 te Heeze te worden herzien. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties, te weten Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) te Heeze en Ginderover 60-64 te Heeze. De locaties zijn beide gelegen in het zuidoosten van de kern Heeze. De planlocatie Ginderover 60-64 is gelegen op circa 400 meter ten noordwesten van Sterkselseweg ong. te Heeze. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied, waarbij tevens de luchtfoto ter plaatse van de beide locaties is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met Sterkselseweg tussen 45 en 49 links en Ginderover 60-64 rechts

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingplan maakt de oprichting van een woning ter plaatse van Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) mogelijk. Aan de locatie Sterkselseweg ong. is in de huidige situatie geen bouwvlak aanwezig. Derhalve is de oprichting van een woning ter plaatse niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'. Om de oprichting van de woning mogelijk te maken wordt ter plaatse een bouwvlak toegevoegd. De extra wooneenheid wordt mogelijk gemaakt door de verplaatsing van de mogelijkheid tot bouw van een extra wooneenheid aan Ginderover 60-64 naar de Sterkselseweg ong. te Heeze.

1.4 Leeswijzer

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

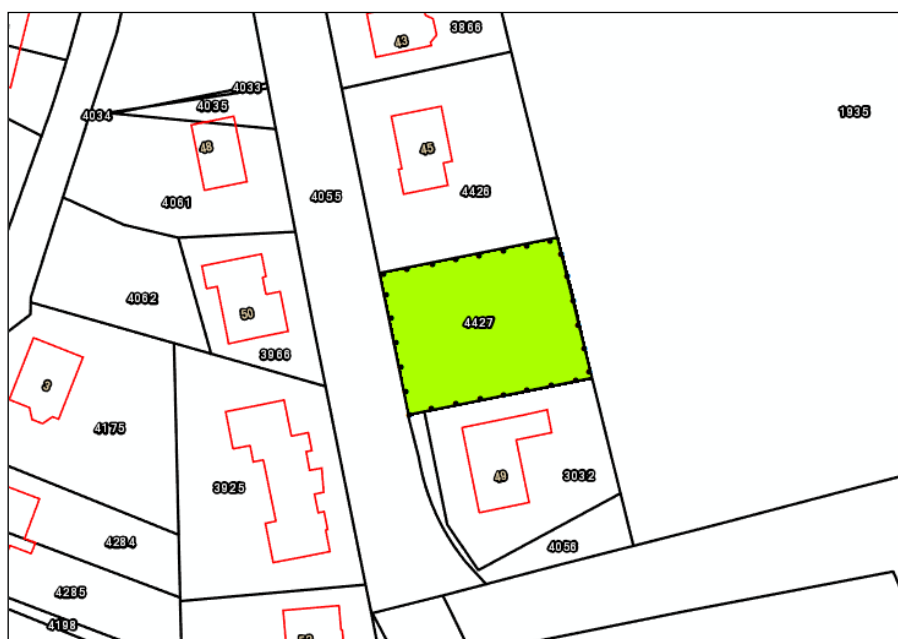
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49)

De nieuwbouwlocatie, Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49), is gelegen in het zuiden van de kern Heeze. De planlocatie is gelegen op het kadastraal perceel gemeente Heeze, sectie C, nummer 4427. Het perceel kent een oppervlakte van 800 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van de locatie. Het kadastraal perceel is hierbij groen gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied, Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) te Heeze

Ginderover 60-64

De locatie Ginderover 60-64 is gelegen 400 meter ten noordwesten van de Sterkselseweg ong. te Heeze. De locatie is kadastraal bekend als (een deel van) de percelen gemeente Heeze, sectie C, nummers 4362, 4399 en 2843 en kent een oppervlakte van 1.017 m². Slecht een deel van de locatie zal op basis van onderhavige bestemmingsplan een aanpassing ondergaan, het betreft enkel het vigerende bouwvlak. In navolgende figuur is het kadastrale overzicht weergegeven van deze planlocatie waarbij de kadastrale percelen groen zijn gearceerd en het plangebied is omkaderd.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Ginderover 64 te Heeze

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49)

De te herontwikkelen locatie is gelegen aan de Sterkselseweg, tussen nummer 45 en nummer 49, te Heeze. Deze straat vormt de verbinding tussen de kernen Heeze en Sterksel en betreft een doorgaande weg met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing. Ter plaatse is sprake van steeds terugkerende bebouwing welke op regelmatige afstand van elkaar is gesitueerd. Daarbij is ter plaatse van de te herontwikkeling locatie sprake van één open plek. Thans bevindt zich slechts begroeiing in de vorm van struiken en gras ter plaatse van de planlocatie. Navolgende figuren geven een overzicht van de planlocatie en de directe omgeving daarvan.



Figuur 4: zicht op de planlocatie aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) vanuit het zuiden (Bron: Google Maps)



Figuur 5: zicht op de planlocatie aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) vanuit het noorden (Bron: Google Maps)

Ginderover 60-64

De locatie waar een extra bouwmogelijkheid zal worden weggenomen is gelegen aan Ginderover 60-64. Tezamen met de Somerenseweg en de Sterkselseweg vormt Ginderover de zuidelijke entree van Heeze. Ter plaatse van Ginderover 60-64 bevinden zich twee vrijstaande woningen. Tussen de twee woningen bevinden zich twee brede inritten. Navolgende figuren geven de planlocatie weer in de huidige situatie.



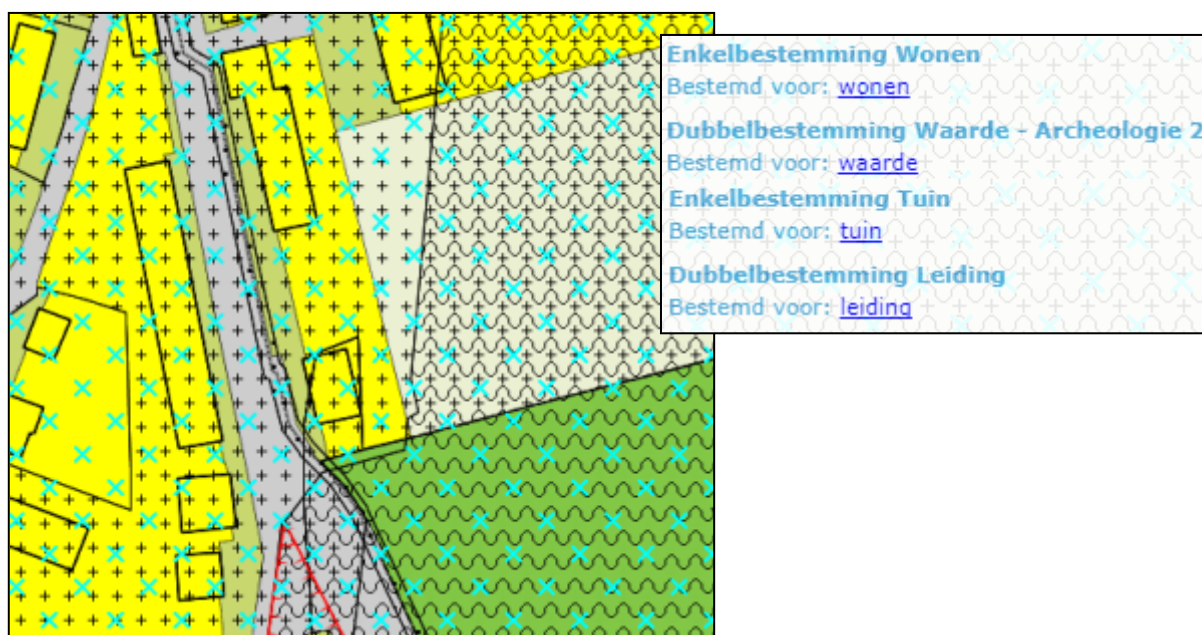
Figuur 6: Foto's huidige situatie planlocatie Ginderover 60-64 te Heeze

2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van beide locaties is het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 13 april 2015.

Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49)

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Sterkselseweg ongenummerd.

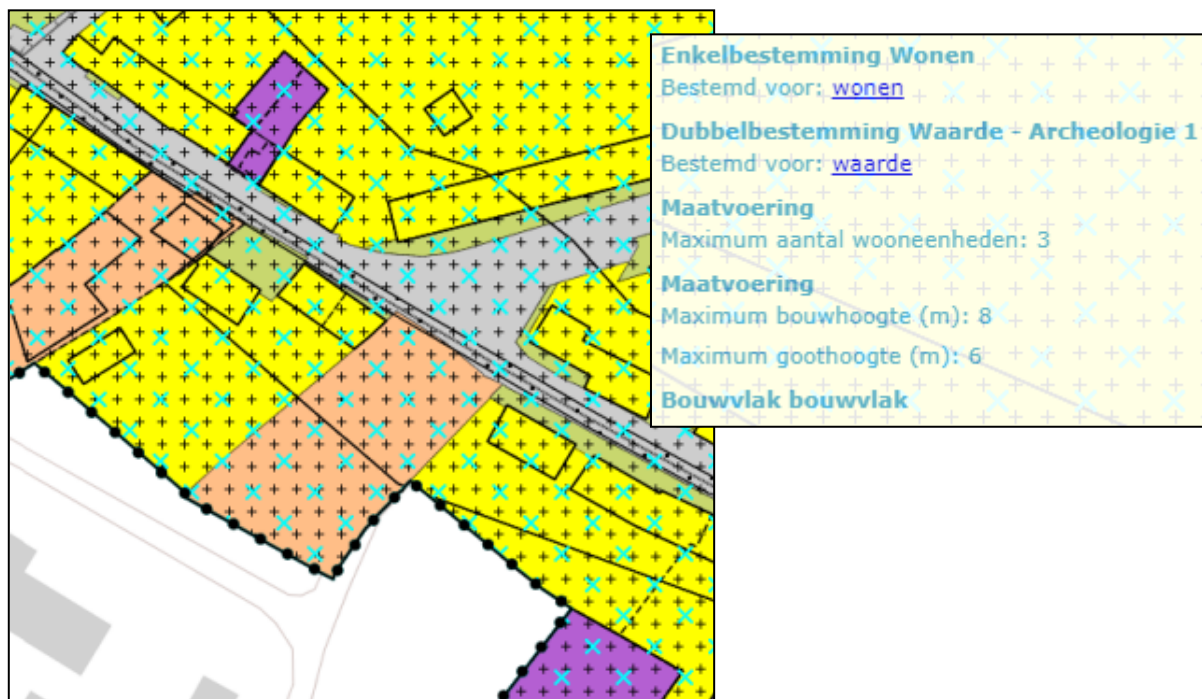


Figuur 7: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' ter plaatse van Sterkselseweg ong.

De locatie aan de Sterkselseweg is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Tuin' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en deels 'Leiding'. De locatie kent in de huidige situatie geen bouwvlak. Derhalve is de oprichting van een woning ter plaatse niet toegestaan.

Ginderover 60-64

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Ginderover 60-64.



Figuur 8: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' ter plaatse van Ginderover 64

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. De planlocatie kent een bouwvlak en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3', derhalve zijn ter plaatse drie wooneenheden toegestaan.

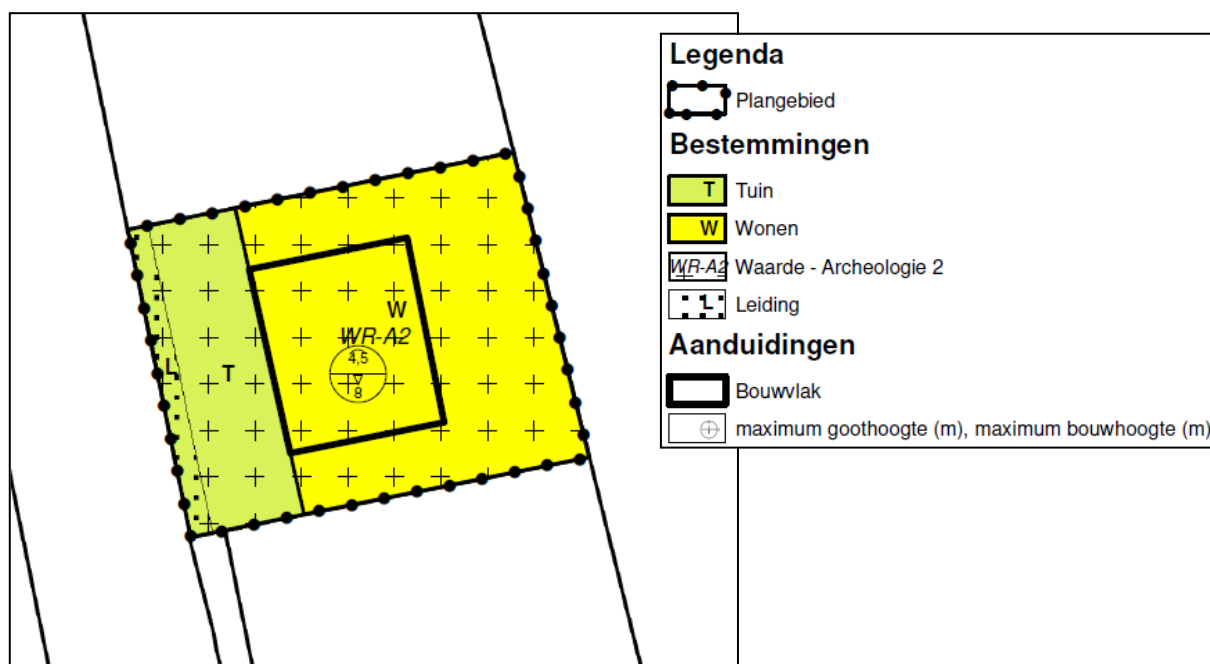
2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49)

De locatie aan Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) kent in de huidige situatie een woonbestemming zonder bouwvlak. Derhalve is het thans niet toegestaan ter plaatse een woning op te richten. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt beoogd een bouwvlak toe te voegen aan de locatie.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven ter plaatse van de planlocatie aan de Sterkselseweg. De verbeelding op schaal, bestaande uit twee kaartbladen, hoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.

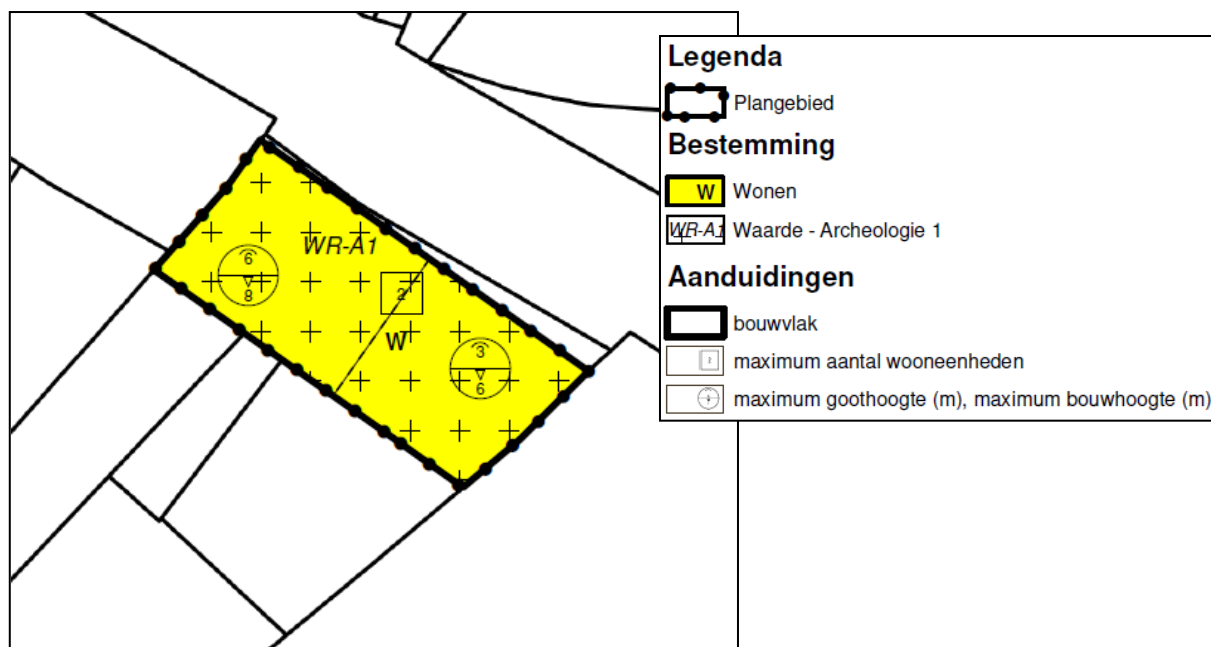


Figuur 9: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling aan de Sterkselseweg ong. (nummer 45 en 49) te Heeze

Ginderover 60-64

Om de extra wooneenheid juridisch planologisch mogelijk te maken zal op een andere locatie binnen de kern Heeze een bouwmogelijkheid weg worden genomen. Ter plaatse van de planlocatie Ginderover 60-64 te Heeze zijn in de huidige situatie 2 woning aanwezig en tevens maximaal 2 woningen wenselijk. Terwijl, middels de maatvoeringsaanduiding, 'maximum aantal wooneenheden' op basis van het bestemmingsplan, 3 wooneenheden zijn toegestaan. In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt de extra bouwmogelijkheid ter plaatse weggenomen en verplaatst naar de Sterkselseweg ong. te Heeze. Derhalve dient het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd te worden. De wijziging heeft enkel betrekking op de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' deze zal gewijzigd worden naar 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven ter plaatse van de planlocatie aan Ginderover. De verbeelding op schaal, bestaande uit twee kaartbladen, hoort tevens bij onderhavig bestemmingplan.



Figuur 10: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling aan Ginderover 60-64

Met de aanpassing van de aanduiding komt een bouwmogelijkheid binnen de kern van Heeze vrij en wordt voorkomen dat ter plaatse een derde woning opgericht kan worden. Drie wooneenheden is ter plaatse functioneel niet inpasbaar en niet gewenst. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het aanpassen van de aanduiding ter plaatse van Ginderover 60-64 heeft direct verband met de ontwikkeling aan de Sterkselseweg ong. en zal dan ook enkel doorgang vinden in samenhang met de beoogde ontwikkeling aan Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) te Heeze.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

In de huidige situatie zijn aan Ginderover 60-64 twee wooneenheden aanwezig, daar waar er 3 zijn toegestaan. Deze extra wooneenheid is hier van oudsher toegestaan. De bouw van een extra woning aan Ginderover 60-64 is echter vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt volstrekt ongewenst en onhaalbaar. Deze extra bouwmogelijkheid is daarmee overbodig gebleken.

De locatie aan Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) daarentegen is zeer geschikt van de bouw van een extra woning. Niet alleen zou de oprichting van een woning passend zijn in het straatbeeld en het ritme van de reeds aanwezige bebouwing. Ook blijkt uit de inrichting van de locatie, met een ontsluiting aan de Sterkselseweg en de nummering van de buurwoningen dat met de mogelijkheid tot oprichting van een woning ter plaatse als sinds jaar en dag rekening is gehouden. De bouw van de woning zou de reeks woningen aan de Sterkselseweg completeren. Door voor wat betreft de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing aan te sluiten op de directe omgeving zal een fraai beeld ontstaan ter plaatse van een belangrijke entree van Heeze.

Door Architectenburo 37b is een ontwerp gemaakt voor de woning aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49). Navolgend worden hiervan enkele beelden weergegeven:



Figuur 11: Ontwerp woning Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) door Architectenburo 37b

Navolgend is de motivering voor de ontwerpkeuzes opgenomen:

Het plan wordt ontwikkeld in een typische lintbebouwing. Gevolg hiervan is dat de noklijn evenwijdig aan de straat-as wordt gekozen. Ook wordt het plan zodanig gepositioneerd dat de

zichtlijnen naar het achtergelegen karakteristieke agrarisch landschap zoveel mogelijk bewaard blijven.

De kenmerken van het bouwvolume voegen zich goed bij het overige straatbeeld, door een gootlijn op ca. 3,4 meter ten opzichte van het maaiveld te kiezen en een nokhoogte van 8 meter. De belendende percelen kenmerken zich door vergelijkbare volumes met vaak nog een complexere dakvorm. Aangezien het hier gaat om een inbreidingslocatie is gekozen voor een eenvoudig volume afgedekt door een niet-geleed zadeldak. Hierdoor ontstaan er geen conflicten met de toch wat complexere vormgeving van de directe omgeving.

In materialisering wordt gekozen voor een traditionele uitstraling. Door een antracieten OVH pan en een waalformaat handvorm baksteen in een lichtbruine tint. Er wordt aandacht besteed aan het detailniveau van de woning door het toepassen van, met natuursteen afgedekte topgevels, een bakgootconstructie en boerenvlechtwerk en andere verfijningen in het metselwerk.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De nieuw op te richten woning zal voor wat betreft de landschappelijke inpassing aansluiten op de kavels in de directe omgeving. Dit betekent dat ter plaatse aan de voorzijde (voortuin) laagblijvende beplanting gerealiseerd zal worden en dat de zijdelingse perceelsgrens wordt ingericht met een laagblijvende haag. Aan de achterzijde van het perceel zal de reeds bestaande haag, aanwezig bij de twee naastgelegen percelen, worden doorgetrokken waarbij tevens één of twee landschapsbomen worden geplaatst.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

De locatie Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) is in de huidige situatie reeds ontsloten op de Sterkselseweg. Het perceel biedt voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het verkeer gaat na het verlaten van de planlocatie op in het heersende verkeersbeeld en zal geen belemmering vormen voor de verkeerssituatie ter plaatse. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige ontsluiting van de locatie.



Figuur 12: Beel van de ontsluiting van Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) op de Sterkselseweg (Bron: Google Maps)

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. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Met de beoogde herontwikkeling wordt een bouwvlak toegevoegd binnen een woonbestemming en elders een maatvoeringsaanduiding terug gebracht van drie naar twee. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. 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 Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening, als uitwerking van de SRO, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Thans is de Verordening ruimte Noord-Brabant, d.d. 15 juli 2017, de vigerende versie van de Verordening ruimte 2014.

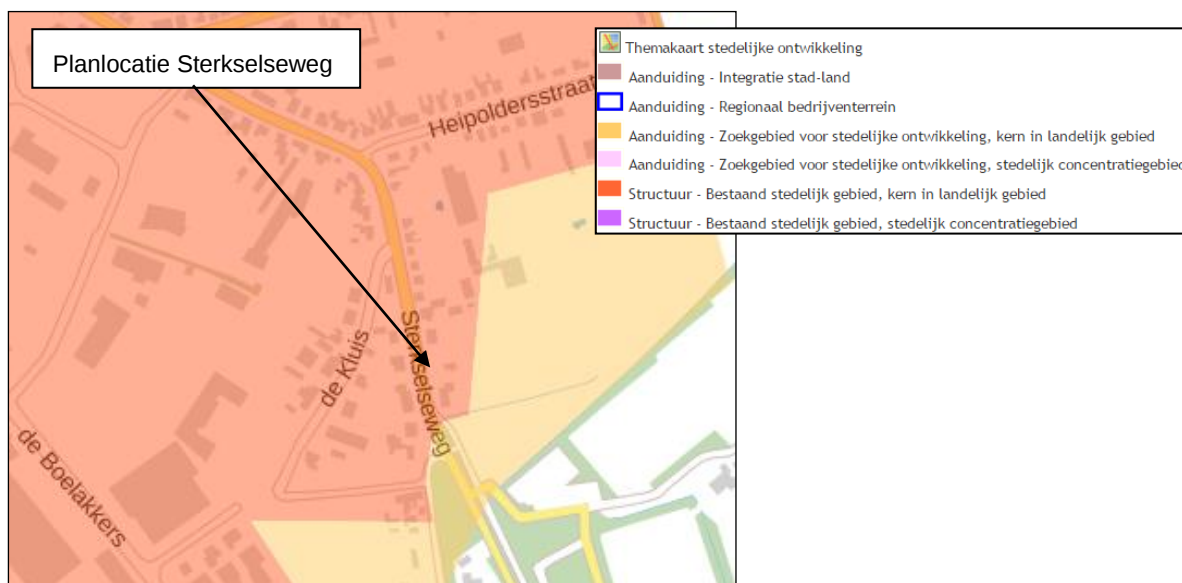
De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

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

3.2.2.2 Themakaarten

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

Beide planlocaties zijn in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De verplaatsing van een wooneenheid van de locatie Ginderover 60-64 te naar de locatie Sterkselseweg betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling', locatie Sterkselseweg ong,



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling', locatie Ginderover 60-64

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.

Zuinig ruimtegebruik

De ontwikkeling is passend binnen de kaders van zuinig ruimtegebruik. Binnen de kern Heeze wordt een bouwmogelijkheid weggehaald en verplaatst naar een locatie elders in de kern. Daarmee wordt voorkomen dat ter plaatse van Ginderover 60-64 op een zeer ongeschikte plek een extra woning opgericht kan worden en wordt de bouw van een woning op een meer geschikte plek mogelijk gemaakt. De beoogde herontwikkeling is daarmee een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ter plaatse van de planlocatie aan de Sterkselseweg wordt een bouwvlak toegevoegd binnen een bestaande woonbestemming. Daarmee wordt de realisatie van één woning planologisch mogelijk gemaakt. De woning zal voor wat betreft de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing aansluiten bij de woningen in de directe omgeving. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de

regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is tevens beschreven in paragrafen 2.2.2 en 2.2.3 van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.2.4 Artikel 4.2, Wonen in bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg dienen te worden nagekomen. Bij de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bouwmogelijkheid toegevoegd, maar wordt enkel een bouwmogelijkheid verplaatst naar een meer realistische locatie. De beoogde herontwikkeling is derhalve een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

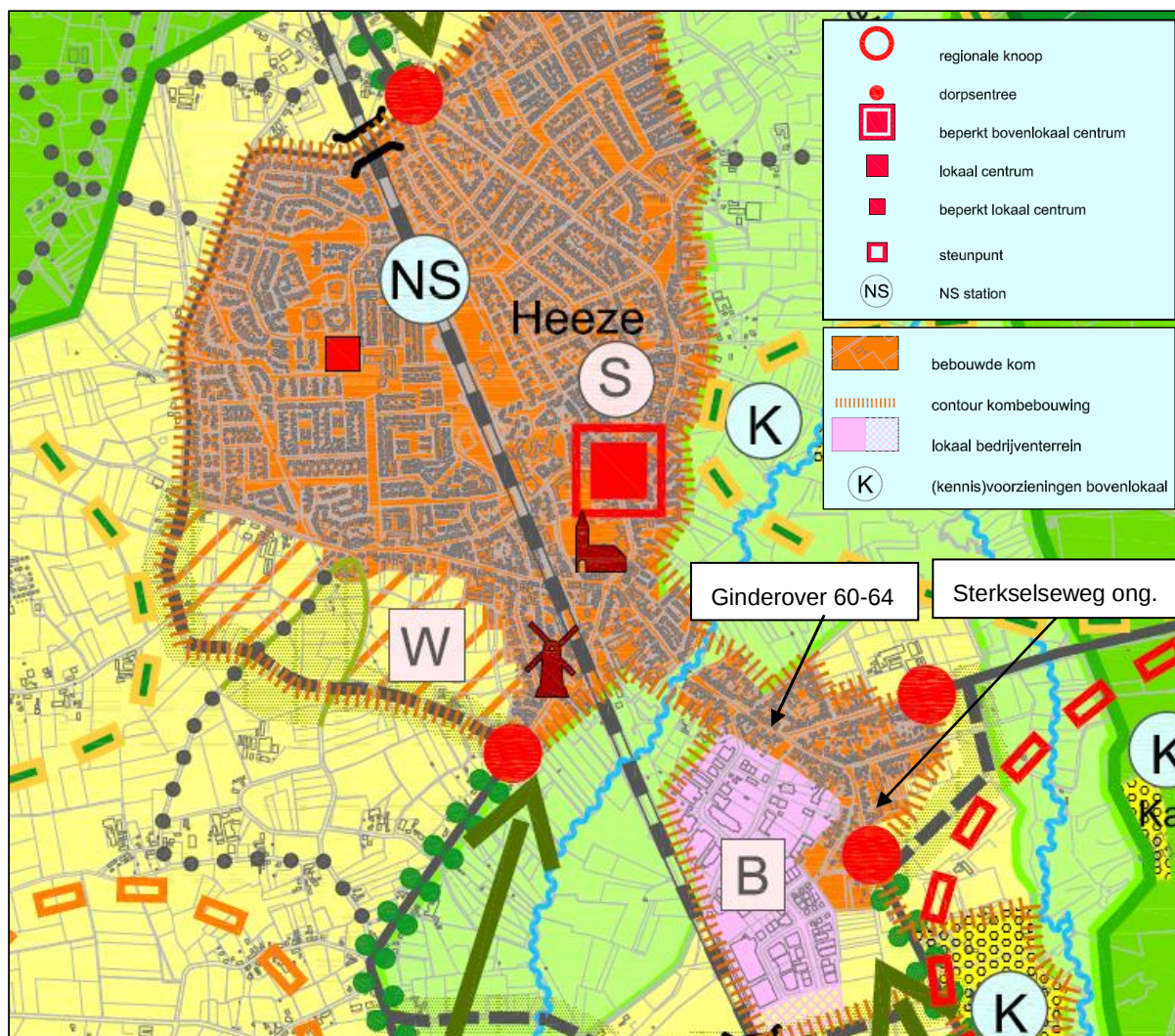
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'

Ter plaatse van de beide locaties is het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 13 april 2015. Tevens is een herziening van dit bestemmingsplan in voorbereiding. Voor wat betreft de regels voor onderhavig bestemmingsplan zal worden aangesloten op de herziening van het vigerende bestemmingsplan.

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

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



Figuur 15: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarbij de planlocaties zijn aangeduid

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

De beoogde ontwikkeling, om één van de mogelijkheden tot woningbouw van Ginderover 60-64 te verplaatsen naar de Sterkselseweg ong., is niet afkomstig uit het woningbouwcontingent van de gemeente. De beoogde herontwikkeling doet voor wat betreft het aspect wonen, geen afbreuk aan de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

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

Ter plaatse van de planlocatie aan Ginderover 60-64 wordt een van de drie vigerende wooneenheden verwijderd. Aan de feitelijke situatie verandert hierbij niets. Ter plaatse van de planlocatie aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) wordt een bouwvlak toegevoegd. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan milieu-planologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling wordt een wooneenheid verplaatst van de locatie Ginderover 60-64 naar de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49). Navolgend wordt de conclusie van het bodemonderzoek, 'Verkenkend bodemonderzoek Sterkselseweg ongenummerd te Heeze', weergegeven, uitgevoerd door Bodeminzicht d.d. 5 oktober 2017.

Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn gehalten aan zink, cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de zinkassenproblematiek die regionaal actueel zijn.

In het grondwater ter plaatse van 06 zijn gehalten aan koper, zink, cadmium en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan

natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes en de toepassing van zinkassen in de regio. De gehalten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullende bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de boogde realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Uit de rapportage blijkt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Het rapport maakt als bijlage bij de toelichting onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplan.

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 geluidhinder. 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. Navolgend wordt de conclusie weergegeven van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, uitgevoerd door M-tech, d.d. 4 september 2017:

“In opdracht van Familie Kuijsten is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar het bouwplan Sterkselseweg te Heeze. Het voornemen bestaat om aan de Sterkselseweg 47 een nieuwbouwwoning te realiseren.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelastingen vanwege het wegverkeer op de Sterkselseweg ten hoogste 57 dB bedraagt op de gevels van de woning. Tijdens de dagperiode wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zowel aan de noord-, zuid- en voorzijde overschreden. In de avondperiode wordt de voorkeursgrenswaarde enkel aan de voorzijde van de woning overschreden. De maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB voor binnenstedelijk gebied wordt wel gerespecteerd.

Reductie van de geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid. Indien geluidreducerende maatregelen om de berekende gevelbelasting terug te dringen stuiten op praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren zullen hogere grenswaarden, als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, aangevraagd moeten worden.”

In samenhang met de ontwikkeling zal een aanvraag ontheffing geluid worden ingediend bij de gemeente Heeze-Leende daarmee wordt verzocht voor de betreffende toetspunten een hogere

waarde toe te staan. Daarmee zou de ontwikkeling passend zijn binnen de kader van de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de oprichting van één woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

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

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze

richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

Voor wat betreft externe veiligheid is enkel de locatie aan Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) te Heeze relevant. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de planlocatie aan de Sterkselseweg ong. is aangeduid. De planlocatie aan Ginderover wordt buiten beschouwing gelaten, omdat hier enkel de maatvoering wordt aangepast en juist wordt voorkomen dat een nieuwe gevoelige functie mogelijk wordt opgericht.



26

4.5.4.2 Transport

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.

Aan de voorzijde van het perceel is een rioolwaterleiding gelegen. Ter plaatse van deze leiding is in het bestemmingsplan een strook van 5 meter opgenomen waar bouwrestricties gelden. De planlocatie is niet gelegen binnen deze strook. Tevens is de leiding niet aangeduid op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. De buisleiding heeft geen invloed op onderhavig plan.

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.

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen of waterwegen gelegen. De spoorweg Eindhoven-Weert bevindt zich op circa 570 meter, beïnvloeding zal derhalve normaliter niet plaatsvinden.

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.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

4.6.1 Voorgrondbelasting

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (ou/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied (500 meter) is één veehouderijbedrijf gelegen. Het betreft de veehouderij aan de Somerenseweg 39A. De veehouderij bevindt zich op een afstand van 490 meter tot het plangebied. Navolgend wordt de milieuvergunning van het bedrijf weergegeven.

5591 JV, Somerenseweg 39A, HEEZE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 24-01-2012

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	720	1368	240	79	13536	14
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100		bedrijf	0,80	700	560	0	0	7910	7
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100		bedrijf	0,20	265	53	0	0	1510,50	3
					Totalen	1685	1981	240	79	22956,50	24

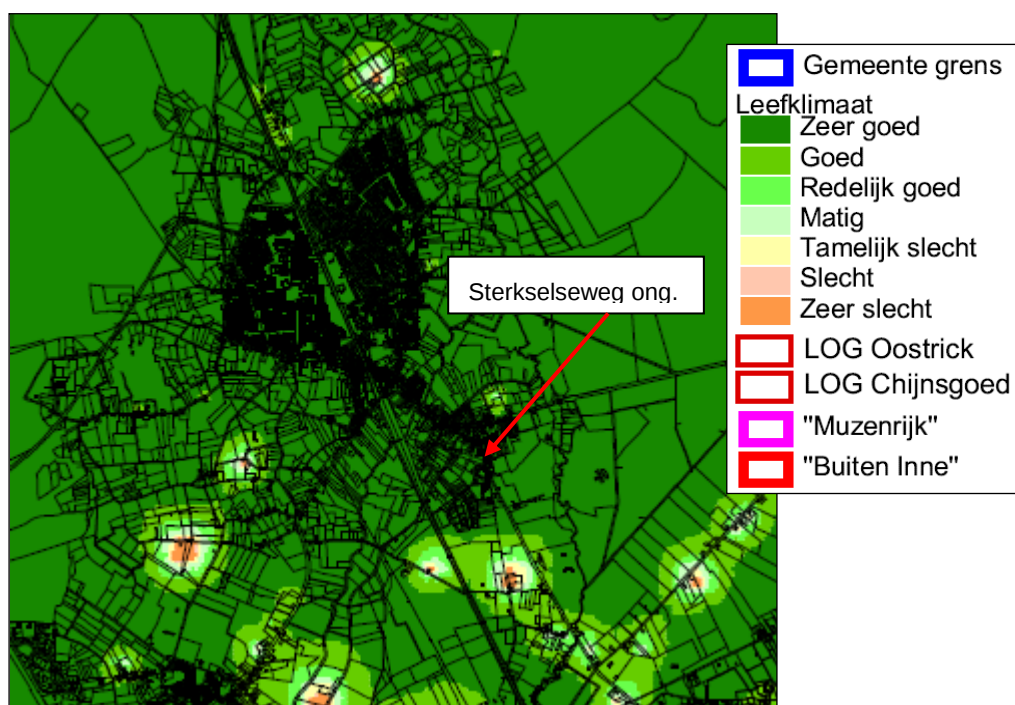
Figuur 17: Actueel vergunde situatie Somerenseweg 39A (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De planlocatie aan Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niet de eerst belemmerende woning. Met de herontwikkeling wordt de veehouderij niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan thans het geval is.

4.6.2 Achtergrondbelasting

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart die het leefklimaat aangeeft binnen de gemeentes Heeze-Leende en Cranendonck.

VASTGESTELD



Figuur 18: woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

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'. Ter plaatse van de Sterkselseweg ong. en omgeving is sprake van functiemenging door de aanwezigheid van zowel woningen en bedrijvigheid aan het bebouwingslint en de korte afstand tot het bedrijventerrein en sportparken. De planlocatie 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 bedrijventerrein 'De Poortmannen' gelegen. Het bedrijventerrein bevindt zich op tenminste 125 meter ten westen van de planlocatie. Ter plaatse van het bedrijventerrein vigeert het bestemmingsplan 'De Poortmannen'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor de bedrijfspercelen nabij het woongebied van Heeze (noordoostzijde) geldt een lagere milieucategorie. Derhalve geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter, welke in 'gemengd gebied' met één stap mag worden teruggebracht naar 50 meter.

Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich A&B Beton en Houtbouw, een groothandel in bouwmaterialen. Voor een dergelijk bedrijf geldt milieucategorie 3.1 en dient derhalve een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Deze mag met één afstandsstap worden verlaagd naar 30 meter, omdat de planlocatie is gelegen binnen 'gemengd gebied'. De nieuw op te richten woning wordt gesitueerd op een afstand van ruim 80 meter van het bedrijf.

Derhalve geldt er voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

4.8 Natuur en ecologie

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

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux, gelegen op een afstand van 2.25 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand van het plangebied en de kleinschaligheid en aard van de ontwikkeling kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.8.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Ter plaatse van de locatie Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) wordt een bouwvlak toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen'. De locatie bevindt zich tussen twee woningen. Ter plaatse is in de huidige situatie geen sprake van bebouwing. De locatie is in gebruik als tuin bij de woning aan Sterkselseweg 45 en wordt gebruik ten behoeve van een moestuin en andere reguliere tuinactiviteiten. Tevens worden de aanwezige groenstructuren onderhouden middels maaien en snoeien. Verwacht wordt dat ter plaatse enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voorkomen. Met de beoogde herontwikkeling zullen de landschapselementen aan de voorzijde van het perceel worden verwijderd dan wel teruggesnoeid. In de directe omgeving van het perceel zijn voldoende mogelijkheden voor eventueel aanwezige fauna om zich elders te vestigen wanneer deze elementen worden verwijderd dan wel teruggesnoeid. De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op flora en fauna. Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van beschermde planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

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.

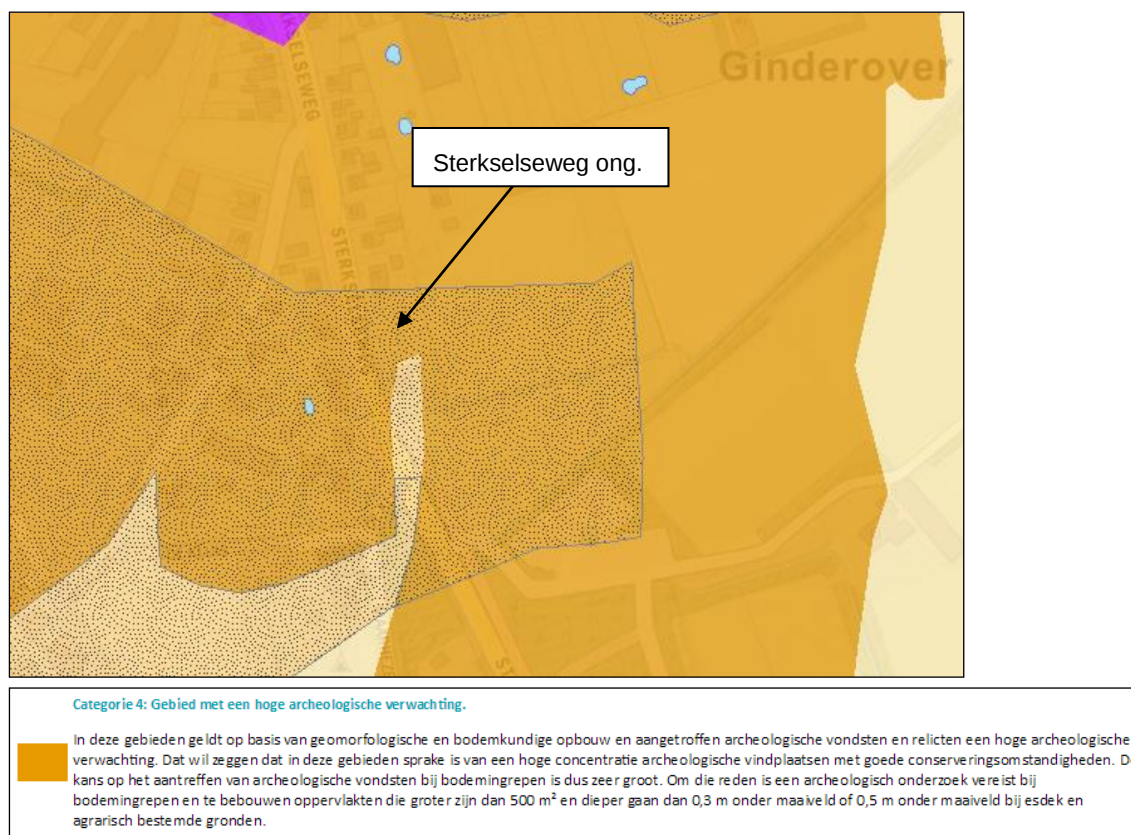
De gemeente Heeze-Leende heeft hiertoe het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende opgesteld. De gemeente Heeze-Leende heeft als doel een goede inventarisatie te maken van al het monumentwaardige binnen de gemeente. Dit geldt voor beschermde gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische structuren. Het beleidsplan dient ter bescherming van deze waardevolle objecten en ter versterking van de identiteit van de gemeente. In samenhang met de ontwikkeling zal geen bebouwing gesaneerd worden. Tevens kan gesteld worden dat ter plaatse van de Sterkselseweg ong. geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De ontwikkeling levert derhalve geen bezwaren op in het kader van cultuurhistorie.

4.10 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. 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. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de erfgoedkaart, opgesteld in opdracht van de A2- en Kempengemeenten, met daarop de planlocatie aan de Sterkselseweg aangeduid.



Figuur 19 : Ligging locatie op regionale erfgoedkaart (bron: ODZOB)

De Sterkselseweg ong. ligt binnen een categorie 4-gebied en is tevens aangeduid als 'esdek'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Ter plaatse zal geen bodemroering plaatsvinden groter dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle

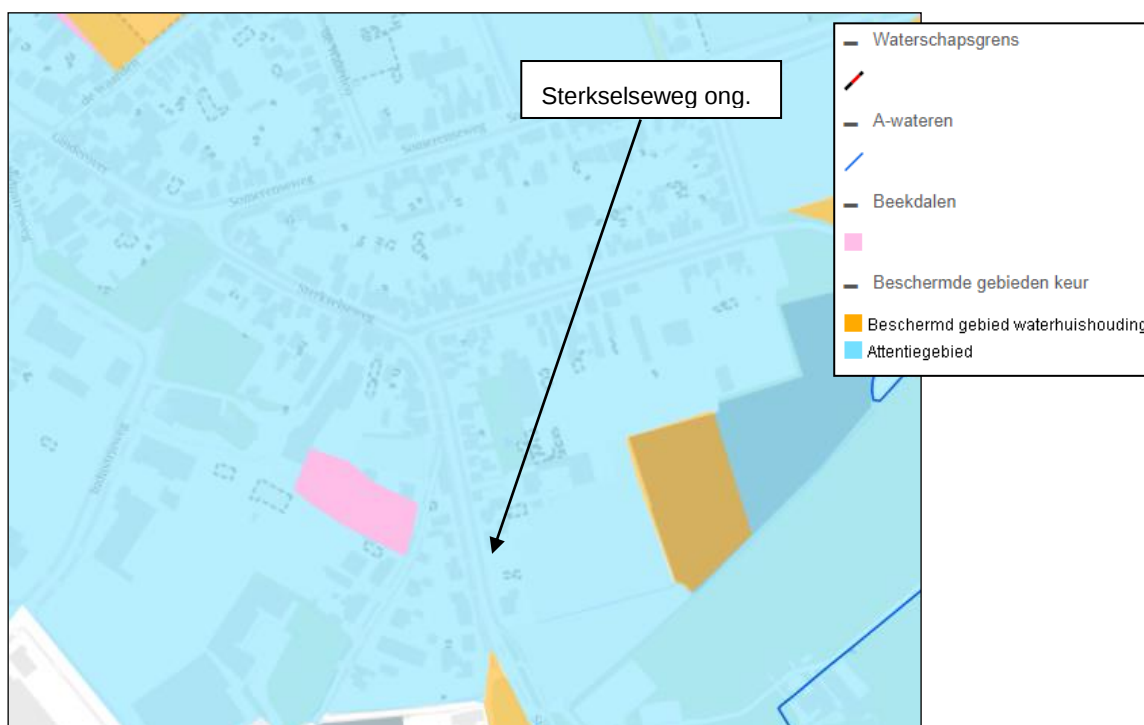
ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.11.2 Relevant beleid

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

4.11.3 Keur 2015

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



Figuur 20: Plangebied aangeduid op de Keurkaart van Waterschap de Dommel

Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied. Het plangebied ligt wel in een attentiegebied, derhalve gelden er aanvullende regels voor het onttrekken van grondwater en beregning vanuit oppervlaktewater.

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 Watersysteem

4.11.5.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ 21). Het plangebied ligt circa 22,9 meter boven NAP.

4.11.5.2 Oppervlaktewater

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

4.11.5.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-100 cm-mv. De GLG bedraagt 160-200 cm-mv.

4.11.5.4 Afvalwater

Aan de Sterkselseweg is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van één woning aan Sterkselseweg ongenummerd.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van

plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning mogelijk gemaakt aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49). Ter plaatse zal de toename van verharding in ieder geval minder bedragen dan 2.000 m², derhalve valt eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.11.7 Waterkwaliteit

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

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

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de 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. De bestemming 'Wonen' is van toepassing voor beide locaties. De verbeelding van de planlocatie aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) omvat eveneens de enkelbestemmingen 'Leiding' en 'Tuin'.

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Tuin

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

5.4.2 Wonen

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

5.4.3 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern en linten) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.4.4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.4.5 Leiding

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding of bescherming van ondergrondse rioolwaterleiding, alsmede voor groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage liggen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Procedure

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

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

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

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