

BESTEMMINGSPLAN
VOORDENWEG 9, 11 EN ONG.
LEENDE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 28 november 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Voordenweg 9, 11 en ong. Leende
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPvoordenweg9-vs01
Versie concept ontwerp	Juni 2016
Versie ontwerp	Juli 2016
Versie vastgesteld	28 november 2016
Opgesteld door	M. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Inrichting van het plangebied	10
2.1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
2.2 Beoogde situatie plangebied	12
2.2.1 Planbeschrijving	12
2.2.2 Te verwijderen bebouwing	12
2.2.3 Ontsluiting en parkeren	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	16
4. MILIEUASPECTEN	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Bodemkwaliteit	20
4.3 Wet geluidhinder	22
4.3.1 Wegverkeerslawaaï	22
4.3.2 Industrielawaai	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.1 Inleiding	24
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	24
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	24
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	25
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	26
4.6.1 Inleiding	26
4.6.2 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij	27
4.6.3 Woon- en leefklimaat	28
4.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	29
4.7 Bedrijven en milieuzonering	29
4.8 Natuur en ecologie	30
4.8.1 Natuurbeschermingswet 1998	30
4.8.2 Flora- en faunawet	31
4.9 Cultuurhistorie	31
4.10 Archeologie	32

4.10.1	Verdrag van Valletta	32
4.10.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	32
4.10.3	Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende	33
4.11	Water	34
4.11.1	Inleiding	34
4.11.2	Relevant beleid	34
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	37
5.3	Algemene toelichting op de regels	37
5.4	Toelichting op de bestemmingen	38
5.4.1	Wonen	38
5.4.2	Waarde – Archeologie 1	38
5.4.3	Waarde – Archeologie 2	38
6.	UITVOERBAARHEID	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	40
7.1	Overleg	40
7.2	Zienswijzen	40
7.3	Procedure	40

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Voordenweg 9, 11 en ongenummerd te Leende, hierna 'plangebied' genoemd.

De locatie Voordenweg 9 – 11 te Leende is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' bestemd als 'Agrarisch 2'. Ter plaatse was in het verleden sprake van een veehouderijbedrijf. Ter plaatse is sprake van een woonboerderij, bestaande uit twee wooneenheden. Ter plaatse wordt thans geen veehouderij meer gevoerd. De locatie kent dan ook in het vigerende bestemmingsplan tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – houden van dieren', waarmee het houden van dieren ter plaatse wordt uitgesloten. Ter plaatse is nog sprake van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De locatie grenzend aan het agrarisch bouwvlak, Voordenweg ong. te Leende, was in het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp' bestemd als 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak. Middels een amendement met vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' is ter plaatse een woonbestemming toegekend met bouwvlak ten behoeve van de oprichting van een nieuwe woning. De locatie is thans nog onbebouwd. Ten aanzien van deze woonbestemming is nog geen tegenprestatie geleverd in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beoogd wordt de agrarische bestemming aan Voordenweg 9 – 11 te Leende om te zetten naar woonbestemming ten behoeve van de huidige woonboerderij, bestaande uit twee wooneenheden. Tevens wordt beoogd ter plaatse van de vigerende woonbestemming aan Voordenweg ong. te Leende een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarmee zeker wordt gesteld dat twee van de zes voormalige agrarische bedrijfsgebouwen behorende bij Voordenweg 9 – 11 dienen te zijn gesloopt en gesloopt blijven, alvorens een nieuwe woning kan worden opgericht aan Voordenweg ongenummerd en dat daarnaast nog één van de vier dan nog resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen 5 jaar na voltooiing van de nieuwe woning wordt gesloopt en ook niet opnieuw zal worden opgericht. Drie gebouwen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' ter plaatse van het plangebied aan Voordenweg 9, 11 en ongenummerd te Leende, te worden herzien. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft Voordenweg 9, 11 en ongenummerd te Leende. De Voordenweg betreft een bebouwingslint in het noordoosten van de kern Leende, gemeente Heeze-Leende. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied, waarbij tevens de omgeving zichtbaar is.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan maakt de omzetting van agrarische bestemming met twee bedrijfswoningen aan Voordenweg 9 – 11 te Leende naar woonbestemming mogelijk ten behoeve van de twee wooneenheden in de woonboerderij en tevens de toevoeging van een voorwaardelijke verplichting binnen de vigerende woonbestemming aan Voordenweg ongenummerd te Leende. Vastgelegd wordt dat twee van de zes voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt (en gesloopt blijven) alvorens een nieuwe woning wordt opgericht aan Voordenweg ongenummerd en dat binnen 5 jaar na voltooiing van de nieuwe woning tevens nog één voormalig agrarisch bedrijfsgebouw wordt gesloopt en ook gesloopt blijft. Drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen blijven behouden.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

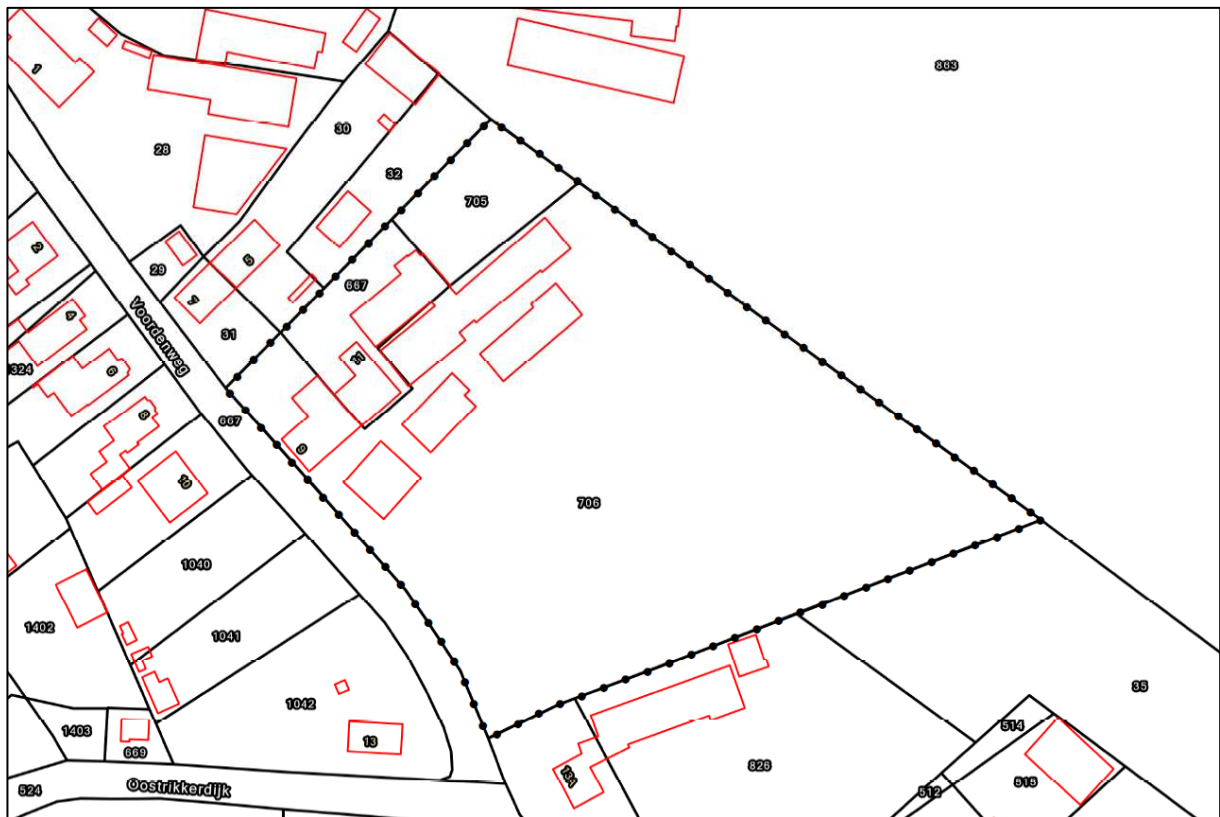
2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen, te weten: gemeente Leende, sectie G, nummer 667, 705 en 706. Het plangebied omvat daarmee het voormalige agrarische bedrijf Voordenweg 9 – 11 met de gesplitste woonboerderij en de aangrenzende gronden waarop de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gelegen.

Het perceel G 667 kent een oppervlakte van 833 m². Het perceel G 705 kent een oppervlakte van 757 m² en het perceel G 706 kent een oppervlakte van 10.910 m². Het totale plangebied kent daarmee een oppervlakte van circa 12.500 m².

In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied en de omgeving. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf met een woonboerderij bestaande uit twee wooneenheden (Voordenweg 9 en 11) en zes voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voordenweg ong. te Leende is thans onbebouwd en bestaat uit grasland, behorende bij het voormalig agrarisch bedrijf. Deze gronden worden gebruikt als weiland. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 3: Plangebied in huidige situatie: Voordenweg 9 – 11 met links de boerderij bestaande uit twee wooneenheden (Bron: Google Street View)



Figuur 4: Plangebied in huidige situatie: Voordenweg ong. met op de achtergrond de voormalige bedrijfsgebouwen (Bron: Google Street View)

2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

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



Figuur 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrijp 2015' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' voor wat betreft de locatie Voordenweg 9 – 11 de bestemming 'Agrarisch – 2' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk), een bouwvlak, een maatvoeringsaanduiding ten behoeve van goothoogte bebouwing van 7 meter en bouwhoogte bebouwing van 10 meter, de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – houden van dieren', tweemaal de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestaand stedelijk gebied'. Het voorste gedeelte van het perceel kent geen bouwvlak met maatvoeringsaanduiding.

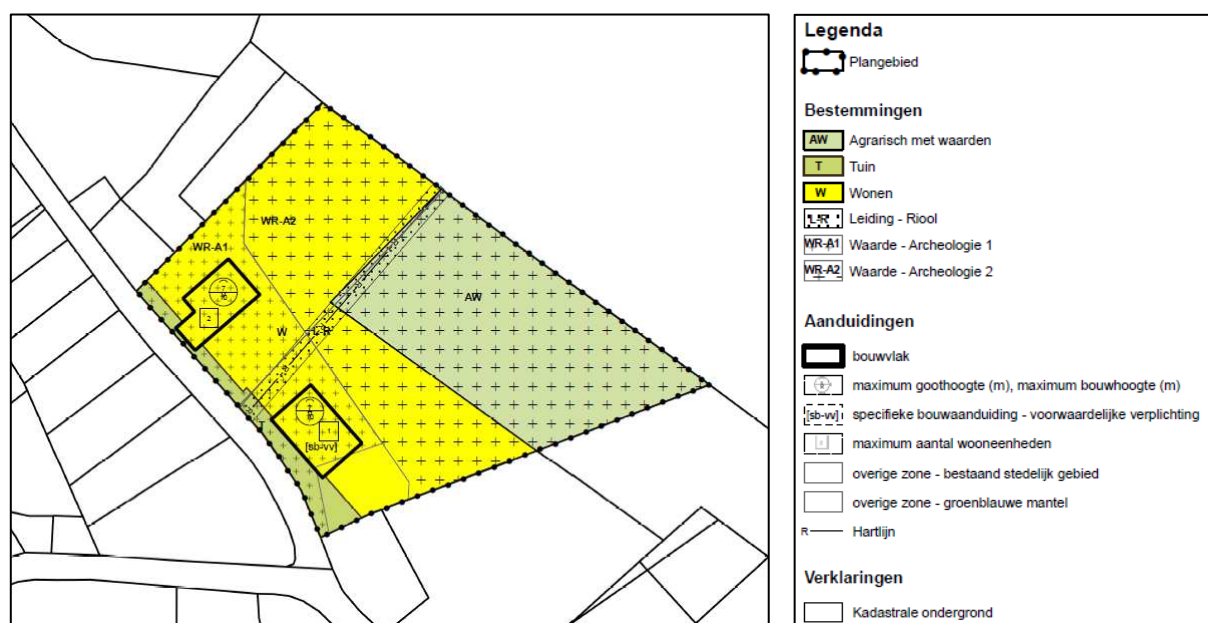
Het plangebied kent voor wat betreft de locatie Voordenweg ong. grotendeels de bestemming 'Wonen', ter plaatse van het voorste gedeelte de bestemming 'Tuin' en het achterste gedeelte de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk) en een bouwvlak binnen de woonbestemming met een maatvoeringsaanduiding ten behoeve van goothoogte bebouwing van 7 meter en bouwhoogte bebouwing van 10 meter en de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'.

Ter plaatse van het plangebied is door de gemeente Heeze-Leende thans een voorbereidingsbesluit genomen, waarbij is opgenomen dat het verboden is het gebruik van de gronden en het gebruik van de gebouwen ter plaatse te wijzigen. Het besluit is in werking getreden met ingang van 17 december 2015. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is derhalve gelijk getrokken met het besluitgebied van het voorbereidingsbesluit.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

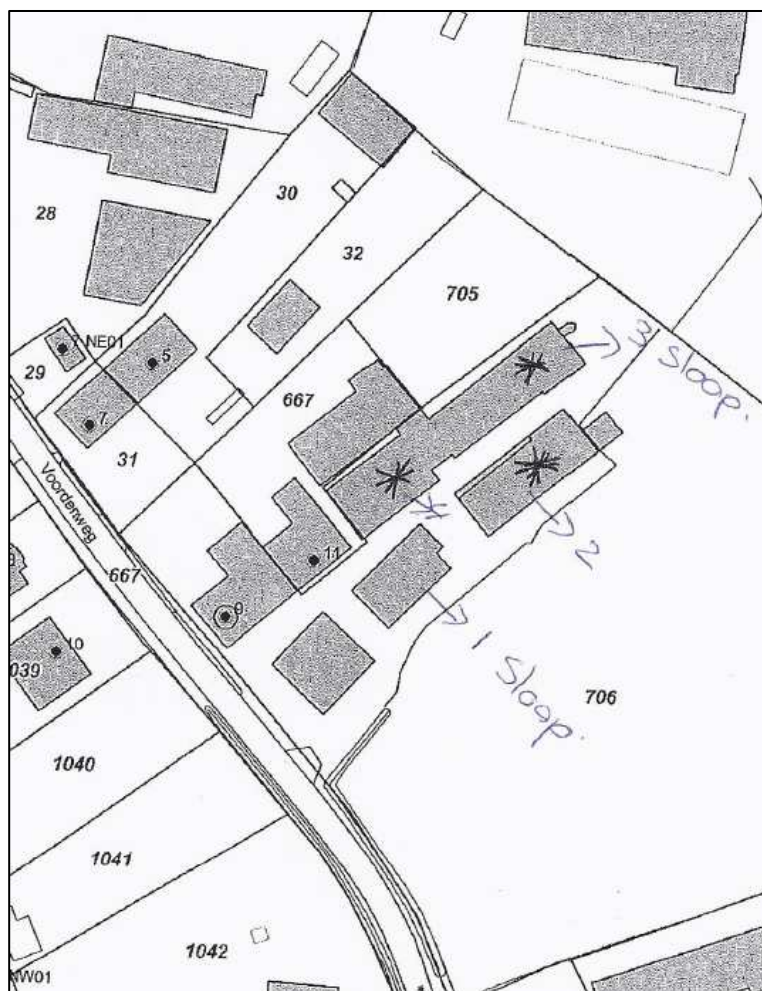
Beoogd wordt om de agrarische bestemming ter plaatse van de locatie Voordenweg 9 – 11 om te zetten naar woonbestemming met de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' ten behoeve van de twee aanwezige wooneenheden. De huidige woonbestemming aan Voordenweg ong. zal worden voorzien van een voorwaardelijke verplichting, waarbij wordt verankerd dat twee van de zes voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt (en gesloopt blijven) alvorens een nieuwe woning wordt opgericht aan Voordenweg ongenummerd en dat binnen 5 jaar na voltooiing van de nieuwe woning tevens nog één voormalig agrarisch bedrijfsgebouw wordt gesloopt en ook gesloopt blijft. Voor het overige blijft de woonbestemming ter plaatse ongewijzigd. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Te verwijderen bebouwing

Ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf Voordenweg 9 – 11 te Leende is thans nog sprake van een zestal bedrijfsgebouwen. Met de beoogde herontwikkeling zal in totaal een drietal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden verwijderd. In navolgende figuur is de te verwijderen bebouwing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: Te verwijderen bebouwing ter plaatse van locatie Voordenweg 9 – 11 te Leende

De gebouwen met de nummers 1 en 3 dienen te zijn verwijderd alvorens de nieuwe woning aan Voordenweg ong. kan worden opgericht. Binnen een termijn van 5 jaar na voltooiing van deze nieuwe woning, dient ook gebouw 2 óf 4 te zijn gesloopt. Deze in totaal drie te slopen gebouwen mogen na sloop niet meer opnieuw worden opgericht. Deze voorwaarden zijn tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Voordenweg. De toevoeging van een extra woning binnen de vigerende woonbestemming aan Voordenweg ong. leidt niet tot een verkeerstoename ter plaatse en vormt derhalve geen belemmeringen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Ruimte dient te worden geboden voor ten minste twee parkeerplekken per woning. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is tevens de benodigde parkeergelegenheid vastgelegd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Met de beoogde herontwikkeling wordt de agrarische bestemming Voordenweg 9 – 11 omgezet naar woonbestemming. De boerderij bestaande uit twee wooneenheden wordt daarmee omgezet naar twee burgerwoningen en heeft derhalve geen extra wooneenheid tot gevolg. Daarnaast wordt aan de vigerende woonbestemming aan Voordenweg ong. een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan Voordenweg 9 – 11. De woonbestemming blijft voor het overige gehandhaafd. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen toevoeging van extra wooneenheden tot gevolg. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;

- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleedingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

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

3.2.2.1 Inleiding

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

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

3.2.2.2 Themakaarten

Navolgend wordt de ligging van het plangebied Voordenweg 9, 11 en ong. te Leende in de Verordening ruimte nader toegelicht.



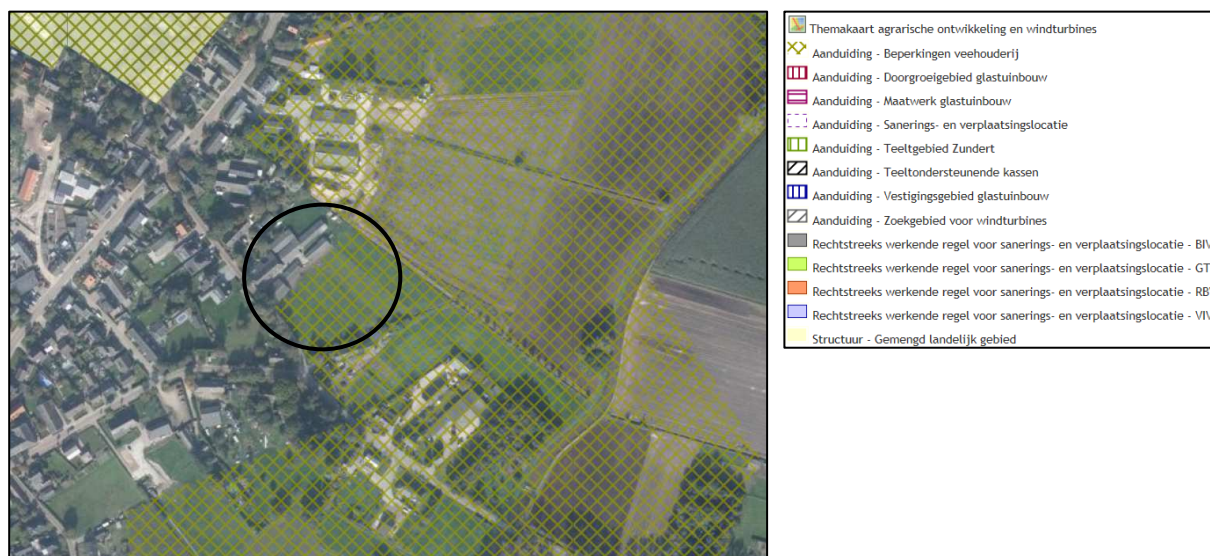
Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is voor wat betreft de voormalige veehouderij aan Voordenweg 9 – 11 te Leende gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Omzetting van een agrarisch bedrijf naar woonbestemming betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 wordt nader ingegaan op de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is voor wat betreft de locatie Voordenweg ong. aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot het behoud, herstel voor duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In paragraaf 3.2.2.5 wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de voorwaarden die worden gesteld aan de 'Groenblauwe mantel'.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied kent voor wat betreft de locatie Voordenweg ong. te Leende in de Verordening ruimte tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De beoogde herontwikkeling ziet voor wat betreft deze locatie niet toe op een veehouderij. Derhalve heeft de beoogde herontwikkeling geen effect voor de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

Op de overige kaarten is het plangebied niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

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

Het plangebied is voor wat betreft de locatie Voordenweg 9 – 11 gelegen binnen het stedelijk gebied. Omzetting van de agrarische bestemming naar woonbestemming ten behoeve van de reeds aanwezige twee wooneenheden binnen de boerderij ter plaatse, betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

Middels een amendement met vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrijp 2015' is ter plaatse van Voordenweg ong. te Leende een woonbestemming toegekend ten behoeve van de oprichting van een extra woning. De locatie is thans nog onbebouwd. Alvorens de beoogde woning ter plaatse wordt opgericht, zal een tweetal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse van Voordenweg 9 – 11 te Leende worden verwijderd. Binnen een termijn van 5 jaar na voltooiing van de nieuwe woning, zal nog een derde voormalig agrarisch bedrijfsgebouw worden gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling zal derhalve sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving. De verwijdering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.2.4 Artikel 4.2, Wonen in bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is voor wat betreft de voormalige agrarische bedrijfslocatie Voordenweg 9 – 11 aangewezen als gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Ter plaatse van de boerderij is in het vigerende bestemmingsplan tweemaal de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegekend ten behoeve van de twee wooneenheden. Ter plaatse worden de aanwezige bedrijfswoningen omgezet naar reguliere burgerwoningen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse zullen worden gesloopt.

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. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal agrarische bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Ter plaatse wordt geen extra wooneenheid beoogd. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels voor wat betreft het wonen in bestaand stedelijk gebied.

3.2.2.5 Artikel 6.7 wonen binnen Groenblauwe mantel

Het plangebied is voor wat betreft de locatie Voordenweg ong. te Leende aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. Met de beoogde herontwikkeling wordt binnen de vigerende woonbestemming een nieuwe woning beoogd. Planologisch wordt echter geen extra woning toegevoegd. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet in de strijd met de regels voor wonen binnen de 'Groenblauwe mantel'.

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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie omgezet naar woonbestemming. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden met de beoogde herontwikkeling gesloopt. De huidige woonboerderij, bestaande uit twee wooneenheden, wordt daarmee omgezet naar twee burgerwoningen. Beoogd wordt ten zuidoosten van Voordenweg 9 – 11 een extra woning op te richten binnen de vigerende woonbestemming. Ter plaatse is thans nog geen sprake van een woning. Middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting binnen de regels van deze woonbestemming aan Voordenweg ong., wordt verankerd dat twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan Voordenweg 9 – 11 zijn gesloopt, alvorens een nieuwe woning kan worden opgericht ter plaatse van Voordenweg ong. te Leende. Na voltooiing van deze woning dient binnen een termijn van 5 jaar nog een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw te worden gesloopt. De beoogde herontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op het milieu ter plaatse. 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 worden de huidige bedrijfswoningen Voordenweg 9 en 11, gesitueerd in de bestaande woonboerderij, omgezet naar reguliere burgerwoningen. Het gebruik van deze boerderij

blijft derhalve hetzelfde. Gesteld kan dan ook worden dat de bodemkwaliteit passend is bij het toekomstige gebruik ter plaatse van Voordenweg 9 – 11 te Leende.

Ter plaatse van de beoogde woning aan Voordenweg ong. is door Ever Advies reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

“Op basis van het vooronderzoek is de grond van de onderzoekslocatie aangemerkt als onverdacht ten aanzien van het voorkomen van chemische verontreiniging. De bodem van de locatie is verkennend onderzocht (niet conform NEN 5740). Het veldwerk is uitgevoerd conform het VKB-protocol 2001 en het VKB-protocol 2002. Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform AS3000. Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie aan de Voordenweg 9 te Leende, het volgende worden geconcludeerd:

Zintuiglijk

De grond bestaat tot een diepte van 3,5 m -mv overwegend uit zeer fijn zand. In de grond zijn, met uitzondering van sporen baksteenpuin, geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Aan het grondwater zijn, met uitzondering van een hoog EC-gehalte geen waarnemingen gedaan die kunnen wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Op de locatie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Chemisch

In de bovengrond (tot 0,5 m -mv) van de locatie is een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond (hoger dan de Achtergrondwaarde). De ondergrond (van 0,5 tot 2,0 m -mv) is chemisch niet onderzocht. In het grondwater van de locatie is een matige verontreiniging met nikkel en lichte verontreinigingen met barium, kobalt en xylenen aangetoond. De grondwaterverontreinigingen zijn waarschijnlijk regionaal van aard.

Algemeen

De verontreinigingen in de bovengrond en in het grondwater vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging (gebruik voor wonen) van de locatie. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging. Opgemerkt wordt dat de onderzoeksresultaten een tijdopname zijn en uitsluitend betrekking hebben op het onderzochte terreingedeelte.”

Het uitgevoerde bodemonderzoek (Ever Advies, projectnummer HZL012, rapportnummer BOD 11.041 d.d. 8 juni 2011) is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Sinds het verkennend bodemonderzoek hebben geen activiteiten plaatsgevonden welke kunnen leiden tot bodemverontreiniging ter plaatse. De locatie is thans nog in gebruik als weiland waarbij enkel koeien grazen. De bodem wordt geacht nog in de zelfde staat te verkeren als ten tijde van het verkennend bodemonderzoek in 2011. Een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 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. Binnen het plangebied wordt een tweetal bedrijfswoningen, gesitueerd in een gesplitste woonboerderij, omgezet naar reguliere burgerwoningen. Ter plaatse worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Derhalve wordt ten behoeve van deze omzetting naar burgerwoonbestemming een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de vigerende woonbestemming aan Voordenweg ong. is thans nog geen woning gesitueerd. Ter plaatse wordt dan ook een nieuw geluidgevoelig object beoogd. Ten behoeve van deze woning is door Windmill Milieu en Management reeds een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Uit figuur 5 blijkt dat de 48 dB contour ongeveer halverwege de planlocatie reikt. Binnen deze contour kan door het toepassen van een hogere grenswaarde worden gebouwd tot aan de 63 dB contour die vlak langs de weg loopt.

Voor de berekening is een reële inschatting gemaakt van de etmaalintensiteit op de Voordenweg. Door het uitvoeren van nieuwe berekeningen met een meer nauwkeurige intensiteit bijvoorbeeld op basis van tellingen, kan de ligging van de 48 dB contour enkele meters opschuiven. De ligging van de 63 dB wijzigt nauwelijks bij kleine veranderingen in de etmaalintensiteit.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Windmill Milieu en Management, notitie 2011.040.00-1, d.d. 17 mei 2011) is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van de activiteit bouwen van de beoogde woning aan Voordenweg ong. zal worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de 48 dB contour, wordt een aanvraag ingediend voor een hogere grenswaarde. Met de omgevingsvergunning wordt eveneens aangetoond dat sprake is van een binnenniveau van 33 dB.

4.3.2 Industrielawaai

Aan Oostrikkerdijk 13a te Leende is sprake van een timmerwerkplaats. Met het eerder genoemde akoestisch onderzoek is door Windmill Milieu en Management tevens het Industrielawaai afkomstig van deze timmerwerkplaats op de beoogde woning meegenomen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor de timmerwerkplaats gelden ten aanzien van de maximale geluidniveaus de standaard voorschriften uit het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) etmaalwaarde. In figuur 3 zijn de berekende contouren aangaande het maximale geluidniveau (L_{Amax}) opgenomen. De maximale geluidniveaus worden in de dagperiode bepaald door het laden en lossen aan de voorzijde. Het laden en lossen (en aanverwante activiteiten zoals het rijden van vrachtwagens) zijn in de dagperiode uitgesloten van toetsing. Deze activiteiten vormen daarom geen belemmering voor de planvorming. De beperkingen vanwege de timmerwerkplaats worden derhalve met name bepaald door de maximale geluidniveaus in de avond- en nachtperiode. In de avond- en nachtperiode worden de maximale geluidniveaus op basis van bestaande rechten bepaald door de timmerwerkplaats.

(...)

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat, ten gevolge van de geluidrechten van een nabijgelegen timmerwerkplaats, op een deel van het terrein slechts onder voorwaarden woningen kunnen worden gerealiseerd. Door het uitvoeren van een meer gedetailleerd onderzoek kan de oppervlakte waarbinnen zonder restricties woningen kunnen worden gerealiseerd mogelijk toenemen.”

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de beoogde woning aan Voordenweg ong. zal middels aanvullend akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in 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 omzetting van twee (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen mogelijk maakt waarbij tevens de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden verwijderd, en de bouw van één extra woning binnen

een vigerende woonbestemming, 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.

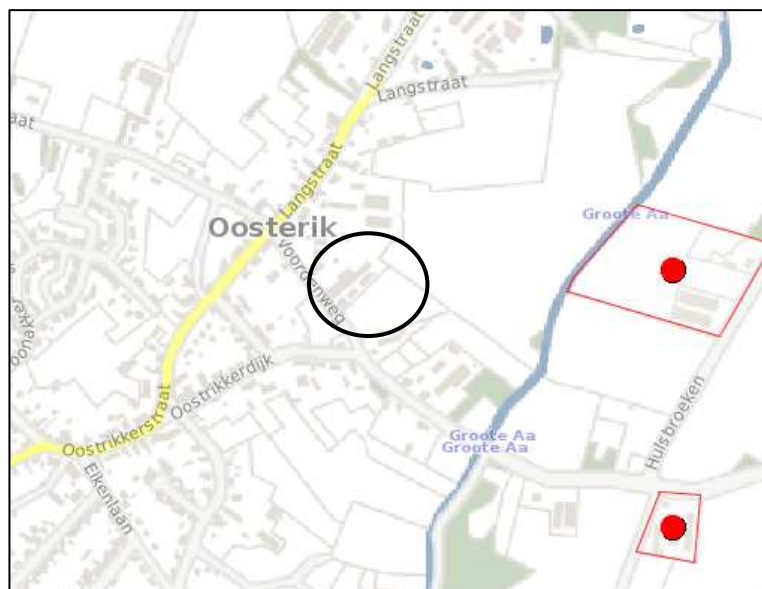
Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dat op 1 april 2015 van kracht is geworden. Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt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

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een risico-object. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarbij het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 11: Risicokaart provincie Noord-Brabant

In de omgeving van het plangebied zijn twee risico-objecten gelegen. Aan zowel Hulsbroeken 3 als Oostrikkerstraat 24 is een bovengrondse propaantank gelegen met een inhoud van 5 m³. Op basis van het Barim geldt voor deze opslagtanken een veiligheidsafstand van 10 meter tot een gevoelig

object. Met een afstand van ten minste 200 meter tot het plangebied, zijn deze beide objecten gelegen op voldoende afstand.

4.5.4.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2. Met een afstand van circa 1.300 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Transportleidingen

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

Luchtvaart

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour.

Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water

Op een afstand van circa 1.750 meter tot het plangebied is een spoorweg gelegen. Beïnvloeding kan normaliter op dermate grote afstand niet plaatshebben. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben derhalve geen invloed op onderhavig plan.

4.5.4.3 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal personen binnen het plangebied met minder dan 10% toenemen. Derhalve hoeft geen verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. Binnen het plangebied wordt een tweetal bedrijfswoningen omgezet naar twee reguliere burgerwoningen. Binnen de aangrenzende woonbestemming wordt een voorwaardelijke verplichting opgelegd ten behoeve van de verwijdering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De beoogde herontwikkeling heeft planologisch gezien geen extra wooneenheid tot gevolg. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee geen negatieve wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet

geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

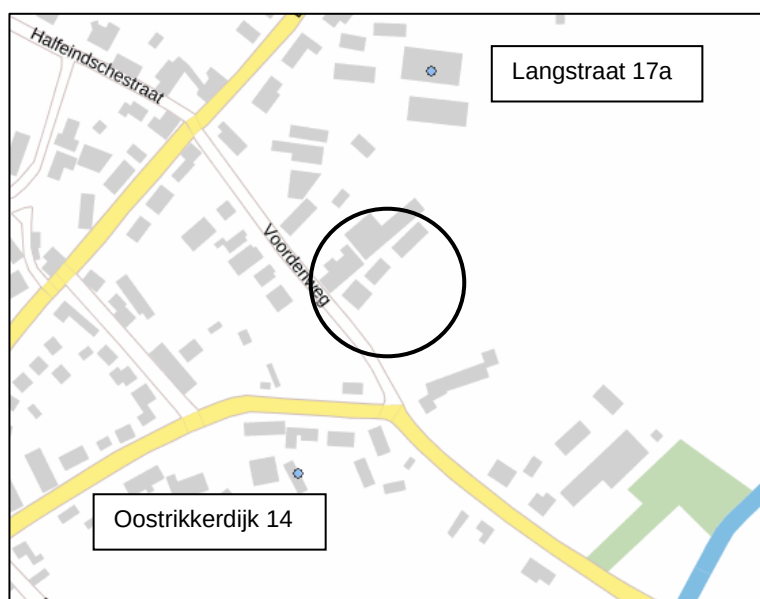
In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (oue/m^3). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

Ter plaatse van het plangebied is aan Voordenweg ong. te Leende reeds sprake van een woonbestemming. Planologisch gezien wordt ter plaatse geen geurgevoelig object toegevoegd. Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij is derhalve ten aanzien van deze locatie niet noodzakelijk.

Ter plaatse van Voordenweg 9 - 11 worden de twee bedrijfswoningen, gevestigd in de huidige woonboerderij, omgezet naar burgerwoningen. Ten aanzien van deze twee woningen dient getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij. De naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de bebouwde kom.

4.6.2 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij

Bij de omzetting van de bedrijfswoningen aan Voordenweg 9 en 11 naar reguliere burgerwoningen dient op basis van artikel 14 Wgv een afstand aangehouden te worden van ten minste 100 meter tot een veehouderijbedrijf. In de omgeving van het plangebied is een tweetal veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 12: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Oostrikkerdijk 14

Ter plaatse van Oostrikkerdijk 14 te Leende is thans sprake van een woonbestemming. Het wordt dan ook niet aannemelijk geacht dat, indien er nog agrarische activiteiten plaatsvinden, deze activiteiten kunnen of zullen worden uitgebreid. Gekeken is dan ook naar de ligging van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn gelegen op een afstand van ruim 100 meter tot de naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen. Deze (voormalige) veehouderij vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

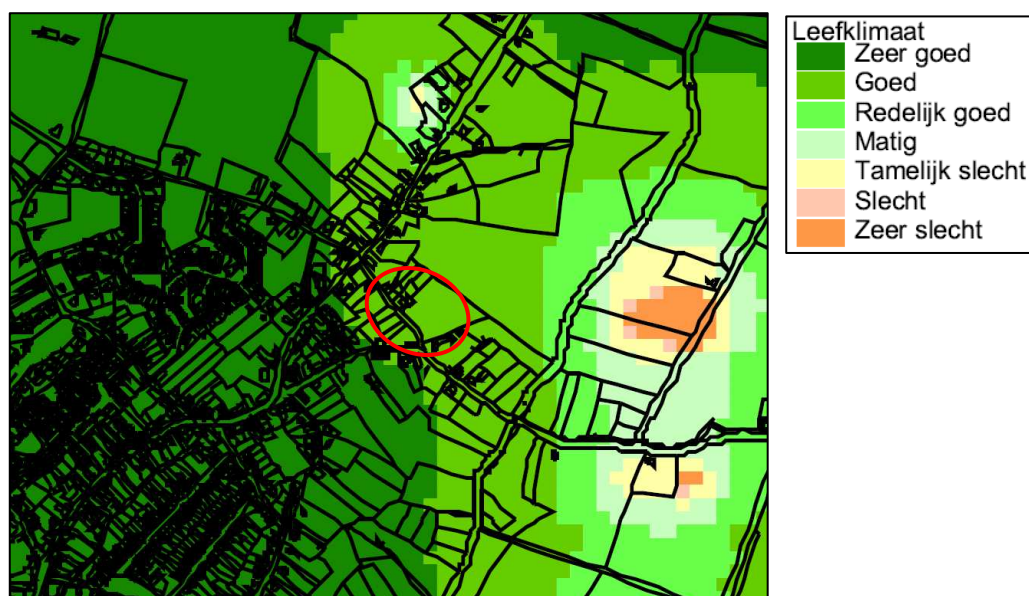
Langstraat 17a

De agrarische bestemming aan Langstraat 17a te Leende is gelegen op kortere afstand van het plangebied dan 100 meter. Het oprichten van een geurgevoelig object (in dezen de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen) binnen een geurcontour is mogelijk, mits is aangetoond dat de betreffende veehouderij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt, en mits ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tussen de veehouderij en het plangebied is reeds een geurgevoelig object gelegen, waarmee deze veehouderij reeds in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd. Door de beoogde herontwikkeling wordt deze veehouderij dan ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan reeds het geval is. Ter plaatse is tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt nader toegelicht in navolgende subparagraaf. Voldaan wordt daarmee aan de voorwaarden uit de Wet geurhinder en veehouderij.

4.6.3 Woon- en leefklimaat

Sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijbedrijven in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening, waarop het leefklimaat binnen de gemeente is aangegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven met een rode cirkel.



Figuur 13: Uitsnede kaart leefklimaat (Bron: gemeentelijke geurgebiedsvisie)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'goed leefklimaat'. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

Omliggende veehouderijbedrijven mogen door de beoogde herontwikkeling niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Door de aanwezigheid van woningen tussen de omliggende veehouderijbedrijven en het plangebied, worden deze veehouderijen reeds in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Door de beoogde herontwikkeling worden omliggende veehouderijbedrijven dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Aan de Voordenweg is sprake van functiemenging door de aanwezigheid van zowel woningen, voormalige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijvigheid aan het bebouwingslint. Het plangebied 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.

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

Nutsvoorziening Oostrikkerdijk

Op een afstand van ruim 60 meter ten zuiden van het plangebied is sprake van een rioolgemaal. Dit rioolgemaal betreft een afgesloten ruimte waarbij geen sprake is van te hanteren contouren voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Oostrikkerdijk 13a

Op een afstand van ruim 60 meter ten oosten van het plangebied is een meubelmaker gevestigd. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 50 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van ruim 60 meter tot het plangebied, wordt aan deze afstand voldaan.

Voordenweg 1

Op een afstand van circa 25 meter ten westen van het plangebied is sprake van de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van een antiekwinkel. Deze antiekwinkel valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 25 meter is deze antiekwinkel gelegen op voldoende afstand.

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

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Natuurbeschermingswet 1998

Binnen de Natuurbeschermingswet 1998 vallen zowel de Natura 2000-gebieden als de Beschermde Natuurmonumenten. 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. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest dichtbijgelegen gebieden weergegeven, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 14: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Op een afstand van circa 1.600 meter ten westen van het plangebied is het Vogel- en Habitatrichtlijn-gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux gelegen. Met de beoogde herontwikkeling worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waarbij de bedrijfswoningen worden omgezet naar

reguliere burgerwoningen. Ter plaatse van Voordenweg 9 – 11 wordt geen nieuwbouw beoogd. Ten zuidoosten hiervan, Voordenweg ong. wordt een nieuwe woning beoogd binnen de vigerende woonbestemming. Deze woning kan slechts worden opgericht indien de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan Voordenweg 9 – 11 zijn gesloopt. De beoogde herontwikkeling heeft met een afstand van circa 1.600 meter tot het Vogel- en Habitatrichtlijngebied geen negatief effect op dit gebied.

4.8.2 Flora- en faunawet

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

Met de beoogde herontwikkeling worden de huidige bedrijfswoningen omgezet naar reguliere burgerwoningen. In samenhang met deze omzetting worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. In (oudere) stallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle vleermuizen zijn beschermde soorten welke niet mogen worden verstoord. Door de tocht door gaten en kieren en open raamdelen in de stallen zijn deze stallen echter niet geschikt voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Door de sloop van de stallen gaan dan ook geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. De sloop van de stallen is dan ook in het kader van de Flora- en faunawet geen bezwaar.

Ter plaatse van Voordenweg ong. wordt een nieuwe woning beoogd binnen de vigerende woonbestemming. De locatie is thans onbebouwd en in gebruik als weiland behorende bij het voormalige agrarische bedrijf aan Voordenweg 9 – 11. Deze locatie wordt dan ook intensief begraaasd door graasdieren. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten wordt dan ook niet aannemelijk geacht. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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.

Het plangebied is gelegen binnen de oude dorpskern Leende, met een driehoekig plein en lintbebouwingen. Mogelijk dateert de structuur in eerste aanleg al uit de Hoge Middeleeuwen (1000 – 1250). Kern en kerk van Leende hebben zich in de Late Middeleeuwen (1250 – 1500) en daarna niet over een grotere afstand verplaatst. Het bebouwingsbeeld, met veel eenlaagse bebouwing, waaronder veel (verbouwde) langgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1750 – 1950. Monumentale gebouwen zijn de R.K. kerk van de H. Petrus Banden (1400 – 1450) en enkele boerderijen en woonhuizen (1750 – 1950). Aan de oostzijde kent de oude dorpskern plaatselijk nog een relatie met het beekdal van de Groote Aa. (Bron: Erfgoedinformatie van CHW 2006, provincie Noord-Brabant, CHW-code S303). De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Voordenweg 9 – 11 en ong. heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving.

De Voordenweg is conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant tevens aangeduid als 'Historische geografie – Lijn van redelijk hoge waarde'. Met de beoogde herontwikkeling worden de voormalige agrarische bedrijfswoningen aan Voordenweg 9 – 11, gevestigd in een gesplitste woonboerderij, planologisch omgezet naar burgerwoningen. Overtollige bebouwing wordt verwijderd. Aan Voordenweg ong. wordt binnen de vigerende woonbestemming na verwijdering van deze bebouwing, een nieuwe woning opgericht. Deze woning zal aansluiten op de reeds aanwezige bebouwing aan het historische lint. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op het historische lint Voordenweg.

4.10 Archeologie

4.10.1 Verdrag van Valletta

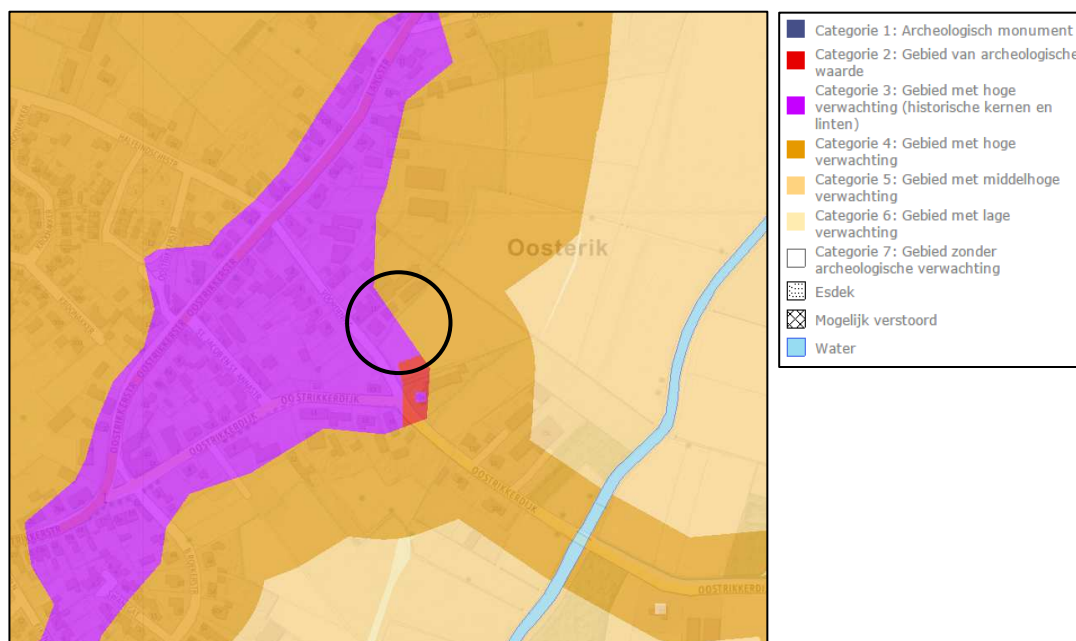
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil 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.

4.10.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.10.3 Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 15: Uitsnede erfgoedkaart (Bron: atlas.odzob.nl/erfgoed)

Het plangebied is op de erfgoedkaart gedeeltelijk aangeduid met 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)' en gedeeltelijk met 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. De gemeente Heeze-Leende heeft dit archeologiebeleid tevens verankerd in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Hiermee is verankerd dat indien bodemverstoring plaatsvindt over een oppervlakte van respectievelijk meer dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld ('Waarde – Archeologie 1') of meer dan 500 m² ('Waarde – Archeologie 2'), middels archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat ter plaatse geen archeologische waarden verloren gaan.

Met de beoogde herontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats die de ondergrenzen ten behoeve van archeologisch onderzoek overschrijden. Derhalve wordt ten behoeve van de beoogde herontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Niettemin blijven met de beoogde herontwikkeling de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' behouden, waarmee eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 (gewijzigd in 2007 met de

Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Heeze-Leende.

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.

4.11.2.1 Keur 2015

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding.

4.11.2.2 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.

4.11.2.3 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 de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan Voordenweg 9 – 11 omgezet naar reguliere woonbestemming. De twee huidige bedrijfswoningen worden daarmee planologisch omgezet naar burgerwoningen. In samenhang met de beoogde herontwikkeling wordt een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verwijderd. Ter plaatse van de vigerende woonbestemming aan Voordenweg ong. wordt een nieuwe woning beoogd. Oprichting van deze woning kan enkel plaatsvinden na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan Voordenweg 9 – 11 te Leende. De oppervlakte verharding zal met de beoogde herontwikkeling dan ook altijd afnemen. Toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' is daarmee dan ook niet noodzakelijk.

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.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nader ingegaan op de infiltratie van hemelwater.

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 is getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemming 'Wonen' is toegekend met een tweetal bouwvlakken, waarvan aan één bouwvlak de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' wordt toegekend en aan één bouwvlak de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' en ter plaatse van de woonbestemming Voordenweg ong. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting'.

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

afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevordert. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' wordt een wooneenheid toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' worden twee wooneenheden toegestaan binnen het bouwvlak.

5.4.2 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern en linten) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Indien bodemverstoring plaatsvindt over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld, dient middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond, dat geen archeologische waarden verloren gaan.

5.4.3 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (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. Indien bodemverstoring plaatsvindt over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld, dient middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond, dat geen archeologische waarden verloren gaan.

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.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Heeze-Leende zijn reeds afspraken gemaakt over de kosten die gepaard gaan met onderhavige ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee reeds verzekerd.

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 Overleg

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 juli 2016 tot en met 7 september 2016 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze periode is een drietal zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Twee zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen en de betreffende aanpassingen, wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen' welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

7.3 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.