

BESTEMMINGSPLAN MARIJKEPLEIN 19 LEENDE

TOELICHTING
NL.IMRO.1658.BPMARIJKEPLEIN19-VS01



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 5 oktober 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Marijkeplein 19 Leende
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPMarijkeplein19-vs01
Versie concept	13 juni 2019
Versie ontwerp	5 mei 2020
Versie vastgesteld	5 oktober 2020
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.3.1 Bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrijp 2015	7
1.3.2 Bestemmingsplan Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp	8
1.4 Doel van het bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Inrichting van het plangebied	9
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	11
2.2.1 Planbeschrijving	11
2.2.2 Beeld van de woningen	11
2.2.3 Verkeer en parkeren	12
2.2.4 Groen	14
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	19
3.3.2 Woonvisie Heeze-Leende	20
4. MILIEUASPECTEN	21
4.1 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	21
4.1.1 Beleid en regelgeving	21
4.1.2 Beoordeling	21
4.2 Bodemkwaliteit	22
4.3 Wegverkeerslawaaï	22
4.4 Luchtkwaliteit	23

4.4.1	Inleiding	23
4.4.2	Blootstelling aan verontreiniging	23
4.5	Externe veiligheid	25
4.5.1	Inleiding	25
4.5.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	25
4.5.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	26
4.5.4	Beoordeling van het plangebied	26
4.6	Wet geurhinder en veehouderij	28
4.6.1	Inleiding	28
4.6.2	Beoordeling van het plangebied	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering	29
4.7.1	Inleiding	29
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	30
4.8	Natuur en ecologie	30
4.8.1	Inleiding	30
4.8.2	Gebiedsbescherming	30
4.8.3	Soortenbescherming	30
4.9	Cultuurhistorie	31
4.10	Archeologie	32
4.10.1	Inleiding	32
4.10.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	32
4.11	Water	33
4.11.1	Inleiding	33
4.11.2	Beleidskader waterschap De Dommel	34
4.11.3	Gemeentelijke beleid	35
4.11.4	Hemelwater	36
4.11.5	Afvalwater	36
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	Tuin	38
5.4.2	Wonen	38
6.	UITVOERBAARHEID	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	40
7.1 Zienswijzen	40
7.2 Procedure	40

Bijlage:

Verkennd bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan aan Marijkeplein 19 (hoek Marijkeplein-Beukenlaan) te Leende, hierna ook 'plangebied' genoemd. Het plangebied kent een maatschappelijke bestemming met één bouwvlak. Binnen het bouwvlak is sprake van een gymzaal en een zestal garageboxen met ontsluiting behorende bij de woningen gelegen nabij de gymzaal. Buiten het bouwvlak liggen bijbehorende parkeervoorzieningen en een basketbalveld. Navolgende foto geeft een beeld van de huidige invulling van het plangebied, gezien vanaf de hoek Marijkeplein-Beukenlaan.



Figuur 1: Foto met de huidige invulling van het plangebied

De ontwikkeling van het 'Centrumplan Leende' maakt de realisatie van een nieuwe gymzaal als onderdeel van de nieuwe MFA mogelijk. Beoogd wordt om de huidige locatie van de gymzaal te herbestemmen naar een woningbouwlocatie voor zes grondgebonden nultreden woningen. Navolgende tekening geeft een beeld van deze woningen.

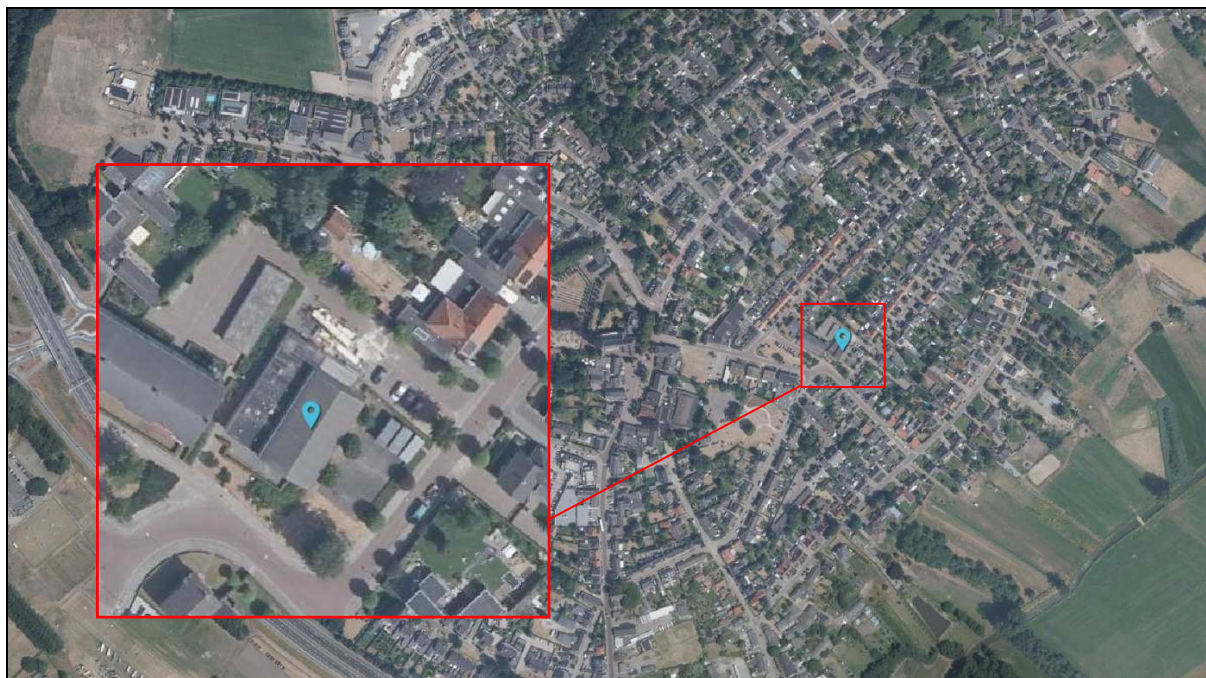


Figuur 2: Straatbeeld met beoogde huidige invulling van het plangebied

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' voor het plangebied te worden herzien. Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van het centrum van Leende. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied.

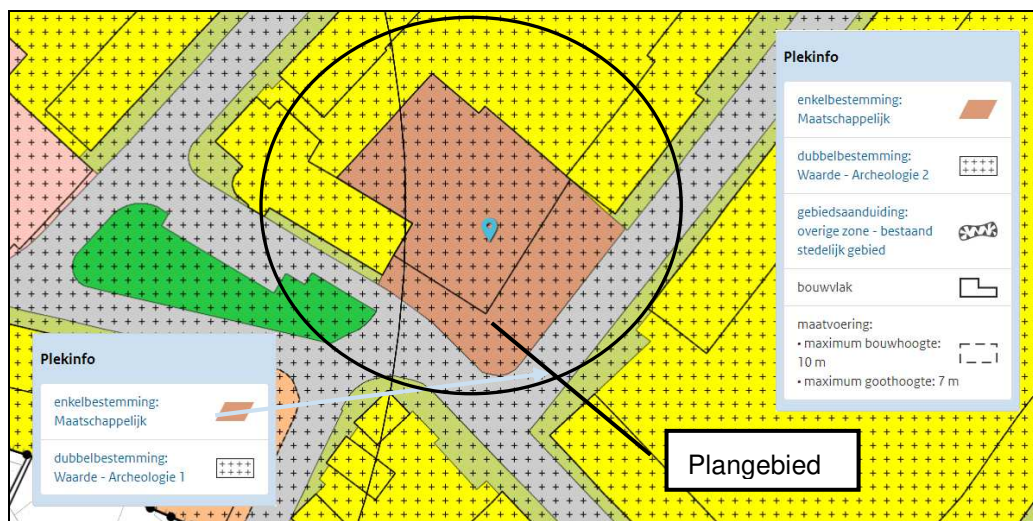


Figuur 3: Ligging plangebied op luchtfoto met Marijkeplein 19 te Leende aangeduid

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrijp 2015

Voor 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, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrijp 2015'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (gedeeltelijk) en 'Waarde - Archeologie 2' (gedeeltelijk). Het plangebied kent tevens een bouwvlak, waarbij een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter is toegestaan.

1.3.2 Bestemmingsplan Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp

Voor het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2018. Dit bestemmingsplan herzielt het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' op een aantal onderdelen, waarmee onder andere nieuwvestiging van supermarkten wordt uitgesloten. Gelijktijdig is een aantal ambtshalve correcties in de regels verwerkt. Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp' heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg welke gevolgen hebben voor de beoogde herbestemming van het plangebied.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het herbestemmen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming mogelijk ter plaatse van Marijkeplein 19 te Leende. Na herbestemming worden binnen het plangebied zes grondgebonden nul-treden woningen gerealiseerd.

1.5 Leeswijzer

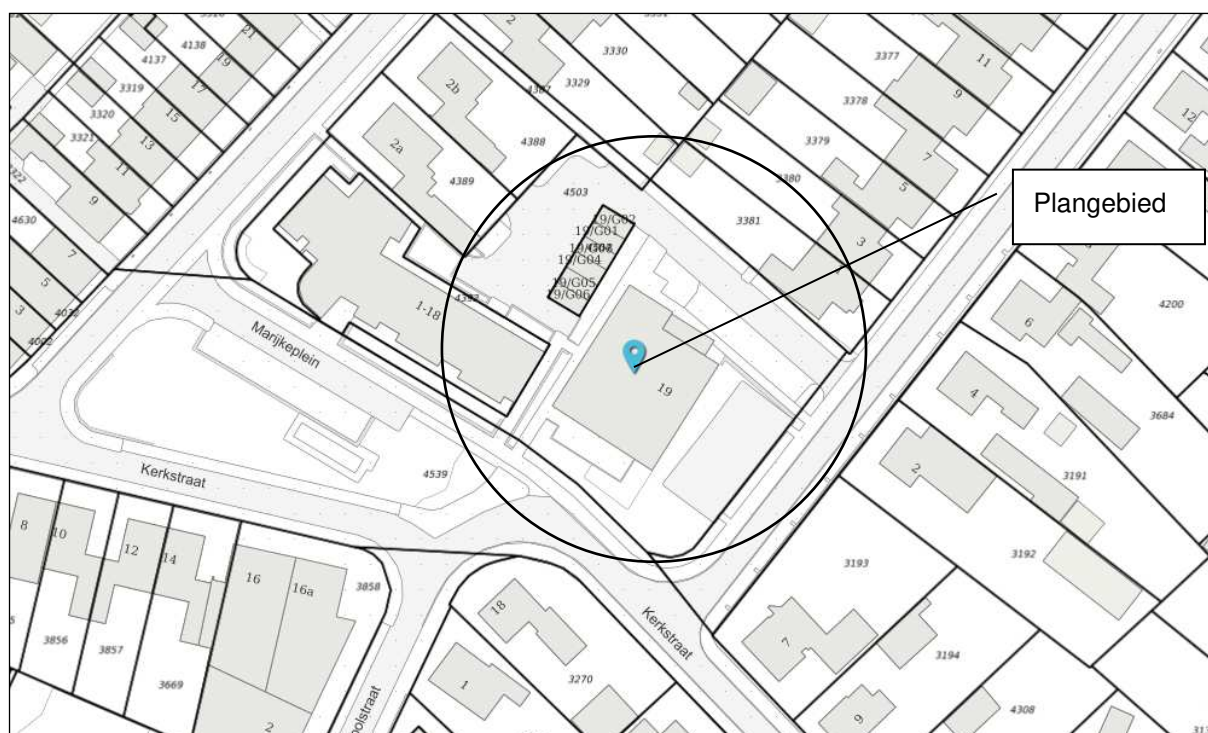
Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van een toets aan de milieuaspecten. In hoofdstuk 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

Het plangebied is gelegen aan het Marijkeplein in het centrum van de kern Leende. Het plangebied is gelegen op twee kadastrale percelen: gemeente Leende, sectie A, nummer 4503 en nummer 4504. Het perceel 4503 heeft een oppervlakte van circa 2.976 m². Het perceel 4504 heeft een oppervlakte van circa 120 m². De locatie voor herontwikkeling omvat niet de gehele kadastrale percelen, maar enkel de vigerende maatschappelijke bestemming die op deze percelen rust. In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied.



Figuur 5: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Marijkeplein 19 te Leende

2.1.2 Inrichting van het plangebied

In het plangebied aan Marijkeplein 19 te Leende bevindt zich een gymzaal uit 1973. Achter de gymzaal liggen zes garageboxen (huisnummers 19/G01 tot en met 19/G06). Hierna is een aantal foto's weergegeven van het plangebied.



Figuur 6: Foto huidige situatie plangebied, zijde Marijkeplein



Figuur 7: Foto huidige situatie plangebied, hoek Marijkeplein-Beukenlaan



Figuur 8: Foto huidige situatie plangebied, zijde Beukenlaan



Figuur 9: Foto huidige situatie plangebied, garageboxen achterzijde

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie, die past in de omgeving. Uiteindelijk is ervoor gekozen om een maximaal zes woningen te realiseren, met bijbehorende parkeervoorzieningen, georiënteerd op het zuiden om het Marijkeplein stedenbouwkundig af te ronden. Met deze situering is sprake van afronding van de pleinwand. Het parkeren voor deze woningen zal worden gerealiseerd achter de te realiseren woningen, aansluitend aan de bestaande ontsluiting voor de garageboxen binnen het plangebied. De zes woningen zullen door een woningbouwcorporatie worden gerealiseerd in de sociale huur.

2.2.2 Beeld van de woningen

Het plan voor de woningen is door VFO Architecten getekend. Navolgende figuur betreft een beeld van het plan en de beoogde woningen.



Figuur 10: Overzichtstekening voor woningbouwontwikkeling in het plangebied

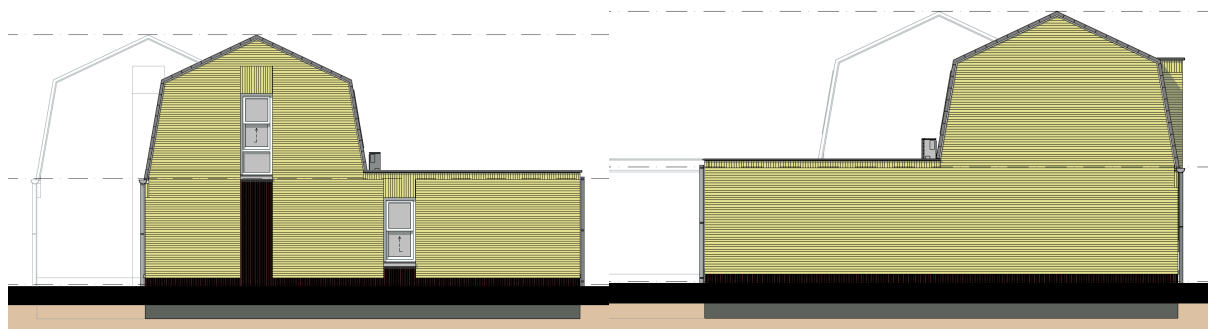
In het voorlopig ontwerp hebben de woningen een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Navolgende figuren geven een beeld van de beoogde woningen binnen het plangebied.



Figuur 11: Beeld van voorgevel van de beoogde woningen



Figuur 12: Beeld van achtergevel van de beoogde woningen



Figuur 13: Beeld van rechterzijgevel en linkerzijgevel van de beoogde woningen

Door de beoogde herbestemming kunnen maximaal zes grondgebonden nultreden woningen worden gerealiseerd. De zes bestaande garageboxen zullen op een passende wijze worden herbestemd, onder de nieuwe woonbestemming.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Heeze-Leende heeft de ParkeerVisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze visie d.d. april 2019 geeft de gemeentelijke beleidslijnen voor verkeer en parkeren weer. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgene-

ratie november 2018. Parkeerkencijfers zijn een richtlijn om het benodigde parkeeraanbod bij een functie te bepalen. De kencijfers maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. De gemeente Heeze-Leende valt in de categorie "niet stedelijke gemeenten". Voor de kernen Heeze en Leende is een gebiedsindeling opgesteld die aangeeft welke gebieden vallen onder centrum, schil centrum, rest bebouwde kom. De kernen Sterksel en Leenderstrijp kennen geen centrumgebied. Heel Sterksel en Leenderstrijp vallen onder rest bebouwde kom. Alles buiten de bebouwde kom valt onder overig gebied. Vanwege de schaal van de gemeente Heeze-Leende is er bijna geen onderscheid tussen autobezit in de gebieden. Voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente (of wijzigingen van bestaande voorzieningen) gelden daarom de gemiddelde kencijfers voor het centrum, de schil centrum, rest bebouwde kom en overig gebied.

De algemene stelregel voor alle nieuwe ontwikkelingen (op zowel in- als uitbreidingslocaties) en wijzigingen van bestemmingen is dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Er mag geen beroep worden gedaan op de openbare ruimte. Alleen het College van Burgemeester en Wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Belangrijk is om zo efficiënt mogelijk met het ruimtegebruik om te gaan. Dit betekent dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen moet worden gestimuleerd. Dubbelgebruik wordt bereikt door functiemenging op openbare parkeergelegenheden toe te passen (verschillende typen gebruikers maken gebruik van het terrein, bijvoorbeeld bewoners en werknemers). Door het toepassen van dubbelgebruik ontstaat een realistisch beeld van de parkeerbehoefte op de verschillende tijdstippen van de dag en de week. Met dubbelgebruik mag alleen rekening worden gehouden wanneer de parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn voor alle mogelijke parkeerders.

Met een parkeerbalans wordt onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen, doch slechts een deel ervan. Het lokale beleid moet voor een dergelijke gebiedsgewijze benadering wel de ruimte geven. De mogelijkheid tot gecombineerd gebruik binnen een gebied hangt af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen en de loopafstanden naar de bestemming.

De opgenomen parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages geven indicatief de omvang aan van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Elke functie en elk gebied heeft zijn eigen karakter en omstandigheden. De gebruiker dient zich daarom vooraf goed in te leven in de kenmerken van de functies en het gebied voordat hij de kencijfers en aanwezigheidspercentages toepast.

2.2.3.2 Parkeren

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede gebiedsindeling kern Leende, met ligging plangebied aangeduid

Voor sociale woningbouw in deze zone geldt een parkeernorm van 1,6 auto per woning. Bij realisatie van zes woningen dient ruimte gevonden te worden voor 9,6 (afgerond 10) parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd achter de woningen. De parkeerplaatsen zijn te bereiken middels de bestaande ontsluiting naar de al aanwezige garageboxen binnen het plangebied.

2.2.3.3 Verkeer

De beoogde woningen worden gerealiseerd binnen de zone 'rest bebouwde kom' van de kern Leende. De auto's die het plangebied aan de Beukenlaan verlaten gaan vanaf deze weg direct op in het heersende verkeersbeeld. De beoogde ontsluiting is te hergebruiken voor de beoogde functie.

2.2.4 Groen

Ten behoeve van realisatie van de beoogde woningen en bij sloop van de gymzaal wordt het bestaande groen direct aansluitend aan de gymzaal verwijderd. Waar mogelijk blijven bestaande beukenhagen gehandhaafd. Er wordt een aantal nieuwe bomen ingepland. De woningen kennen de mogelijkheid van groene tuinaanleg. Het groen gelegen aan de ontsluiting naar de parkeerboxen achter op het plangebied blijft ongewijzigd behouden. Navolgende figuur geeft een beeld van deze ontsluiting.



Figuur 15: Te behouden groen rondom ontsluiting naar parkeerboxen

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit plan heeft geen betrekking op nationale belangen. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. De beoogde herontwikkeling past binnen de regionaal overeengekomen woningbouwprogrammering.

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. Het 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'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft enkele uitgangspunten geformuleerd, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

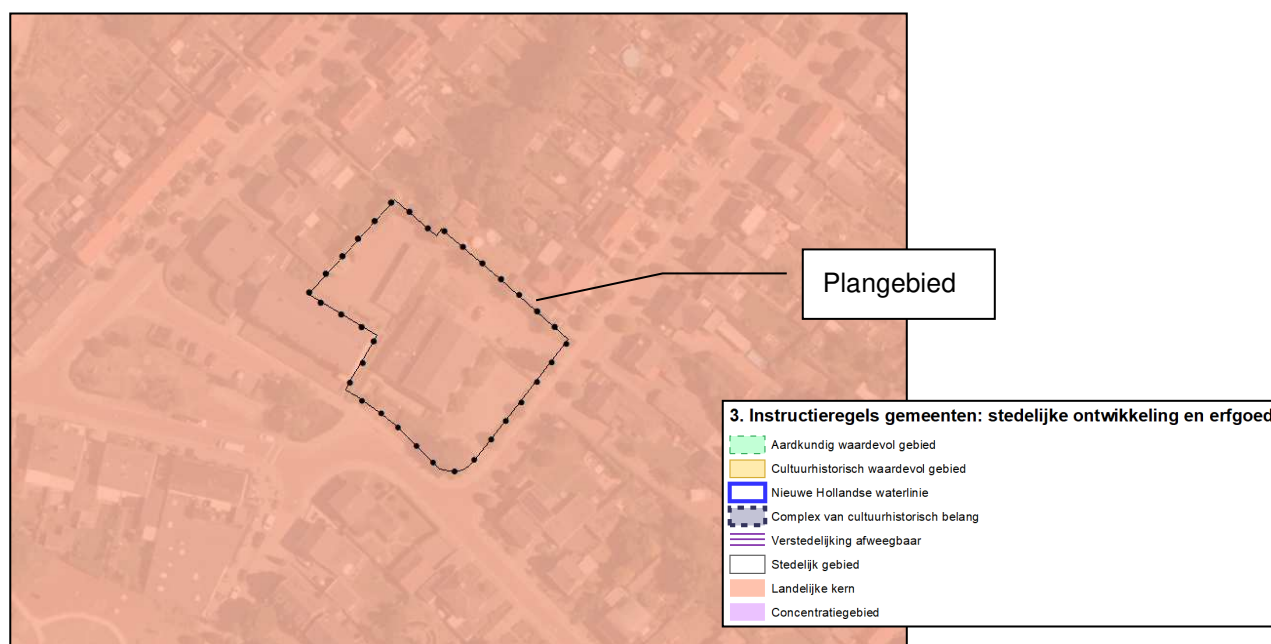
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Dit is weergegeven in navolgende figuur. Hierna wordt ingegaan op de aanduiding.



Figuur 16: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Interimomgevingsverordening Noord-Brabant eveneens aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de

provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat een plan bij dient te dragen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing geeft aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening anders is bepaald. Daarnaast is een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Deze ontwikkeling ziet op herbestemming van een stedelijke locatie. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het principe van zuinig ruimtegebruik. Er zijn geen aanvullende voorwaarden voor kwaliteitverbetering van het landschap van toepassing.

3.2.2.4 Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen vindt in beginsel plaats binnen stedelijk gebied. De ruimte binnen stedelijk gebied wordt zo goed als mogelijk benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Dit bestemmingsplan ziet toe op hergebruik van een locatie van een gymzaal die verplaatst is.

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. Gemeente Heeze-Leende is gelegen in de regio Zuidoost-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg is vastgelegd dat de afstemming voor woningbouw op subregionaal niveau plaatsvindt. De gemeente Heeze-Leende bevindt zich samen met de gemeenten Cranendonck en Valkenswaard in de subregio A2. In Zuidoost-Brabant zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en de toepassing van elementen van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking. Het Regionaal Ruimtelijk Overleg is het kader voor woningbouwprogrammering, zo ook voor gemeente Heeze-Leende en speelt een majeure rol bij Ladder-afwegingen en de voorliggende afwegingskaders. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente in Zuidoost-Brabant de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte, zijnde de meest recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Tevens geeft de provincie in de Brabantse Agenda Wonen aan dat ze ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding, en zijn er weer mogelijkheden om (beperkt)

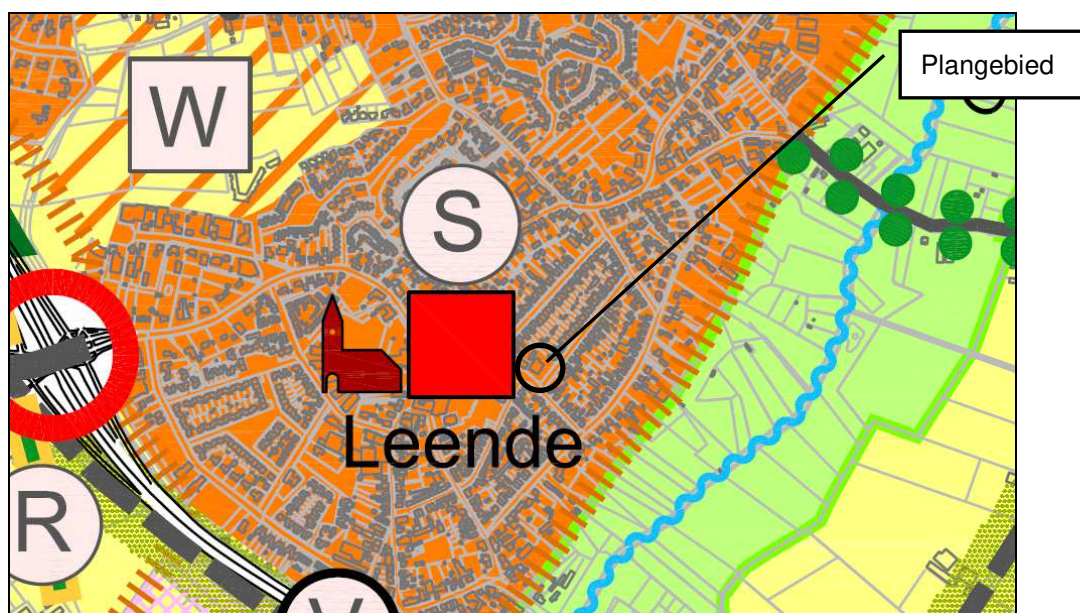
woningen toe te voegen op inbreidingslocaties. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de woningbouwdoelstellingen zoals gesteld voor de gemeente Heeze-Leende.

Met de beoogde ontwikkeling worden zes woningen toegevoegd, die passend zijn binnen de kaders van de regionale woningbouwafspraken. De beoogde herontwikkeling is derhalve een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 deze 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. Het plangebied is aangegeven naast het rode vlak, over het centrum van de kern Leende.



Figuur 17: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. De gemeente wil bovenop de bestaande harde plancapaciteit ruimte geven aan binnenstedelijke plannen en transformatie indien hierdoor een negatieve situatie in een kern wordt opgelost. Het betreft hier een transformatie van een gymzaal naar woningen. De gymzaal wordt overbodig, omdat deze wordt opgenomen in de nieuwe MFA. 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 Heeze-Leende wil zich dan ook voornamelijk richten op deze twee doelgroepen. De bouw van nieuwe woningen in

het buitengebied is niet meer gewenst, wel zijn er een aantal inbreidingslocaties beschikbaar, op voorwaarde dat hierbij bestaande structuren en opbouw niet mogen worden aangetast.

De beoogde ontwikkeling, om een maatschappelijke bestemming her te bestemmen naar een woonbestemming voor de ontwikkeling van zes sociale huurwoningen, past binnen de kaders van de gemeente. De beoogde herontwikkeling doet, wat betreft het aspect wonen, geen inbreuk op de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden', maar sluit hier juist bij aan.

3.3.2 Woonvisie Heeze-Leende

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

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

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

4. MILIEUASPECTEN

4.1 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Beleid en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een Milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

4.1.2 Beoordeling

De nieuwbouw van zes woningen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Leende worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De Raad van State heeft geoordeeld dat er bij realisatie van enkele woningen geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is. Hiermee is voor deze herbestemming geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk. De milieuaspecten worden in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

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 maatschappelijke bestemming herbestemd naar een woonbestemming. Ten behoeve van deze herbestemming is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 21 mei 2019 met rapportnummer 1904/049/TB-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hierna opgenomen.

"Grond en grondwater"

Uit de analysesresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met xylenen. De aangetoonde lichte verontreiniging in het grondwater is in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is. Het aangetroffen gehalte is echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Asfalt

De asfaltverharding is opgebouwd uit dicht asfaltbeton met daaronder grindasfaltbeton. Alle asfaltlagen blijken teervrij te zijn. De asfaltverharding komt hiermee volledig in aanmerking voor hergebruik.

Resumé

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie."

Gesteld kan worden dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging en dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

4.3 Wegverkeerslawaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden.

In de Wet geluidshinder wordt wegverkeerslawaai vrijwel uitputtend geregeld. Alleen voor de geluidsbelasting van wegverkeer op woonerven en 30 km-wegen biedt de wet geen bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Nu is de verkeersintensiteit ter plaatse van 30 km-wegen meestal zodanig laag dat de geluidsbelasting gering zal zijn. In voorkomende gevallen kan een 30 km-weg met een relatief hoge verkeersdruk aan (vracht)wagens in combinatie met een niet-vlakke bestrating (klinkerbestrating) toch voor een hoge geluidsbelasting zorgen.

Het plangebied is gelegen binnen een 30-kilometerzone, waarvoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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. Binnen dit samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

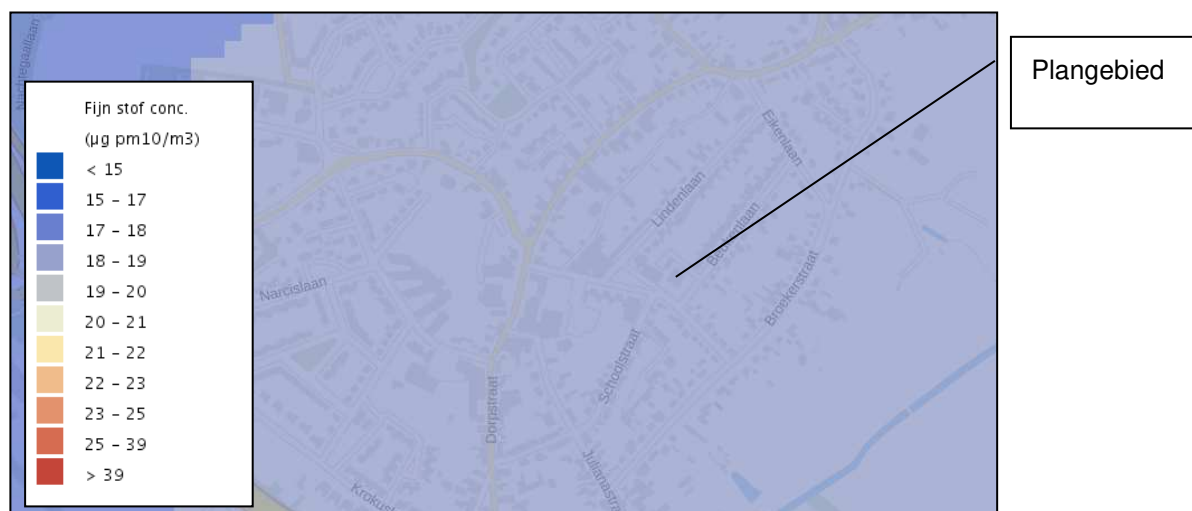
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage 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 toevoeging van zes sociale huurwoningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

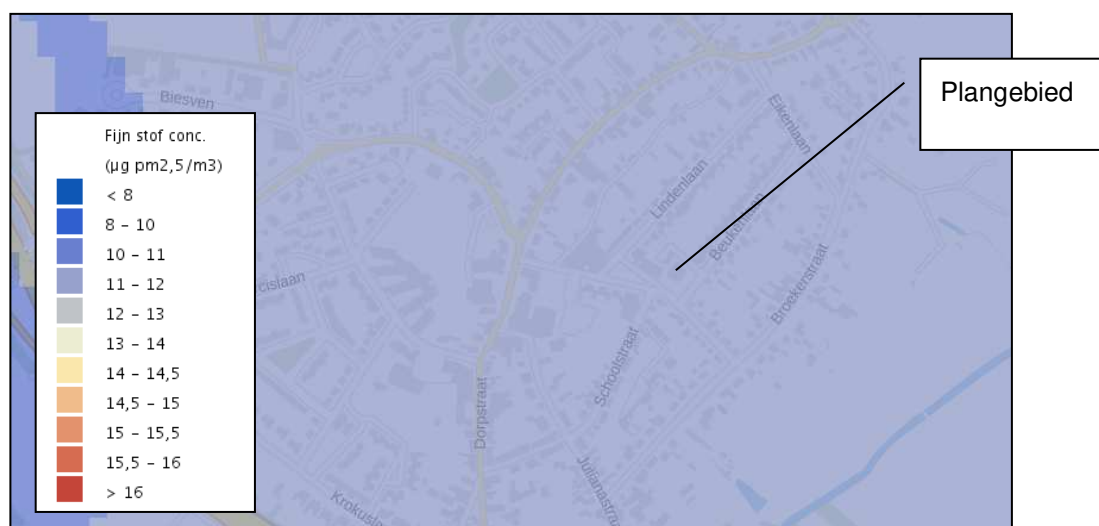
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Fijnstof 2017 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 19: Fijnstof 2017 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

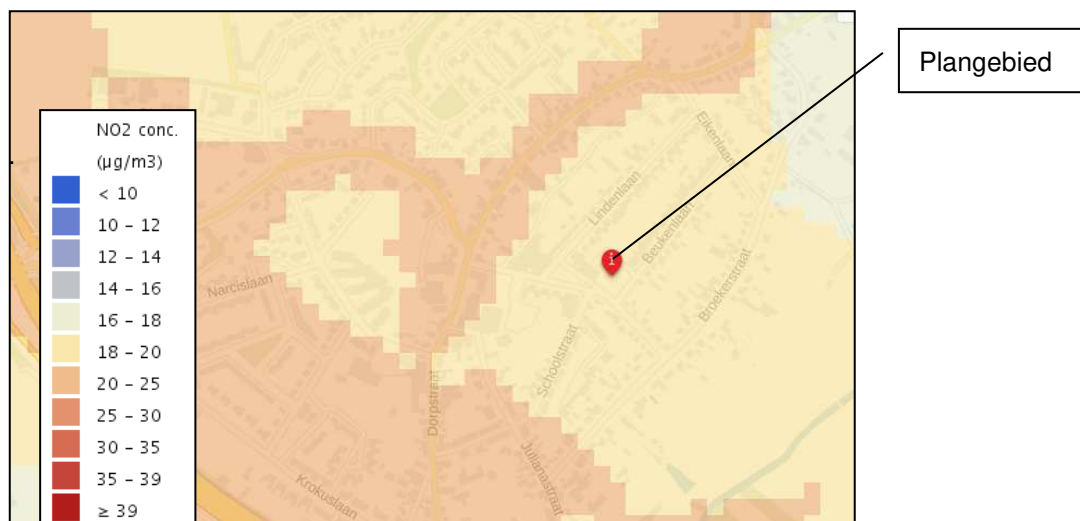
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³.

4.4.2.1 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Stikstof 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 18 en 20 microgram per m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van stikstof.

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.

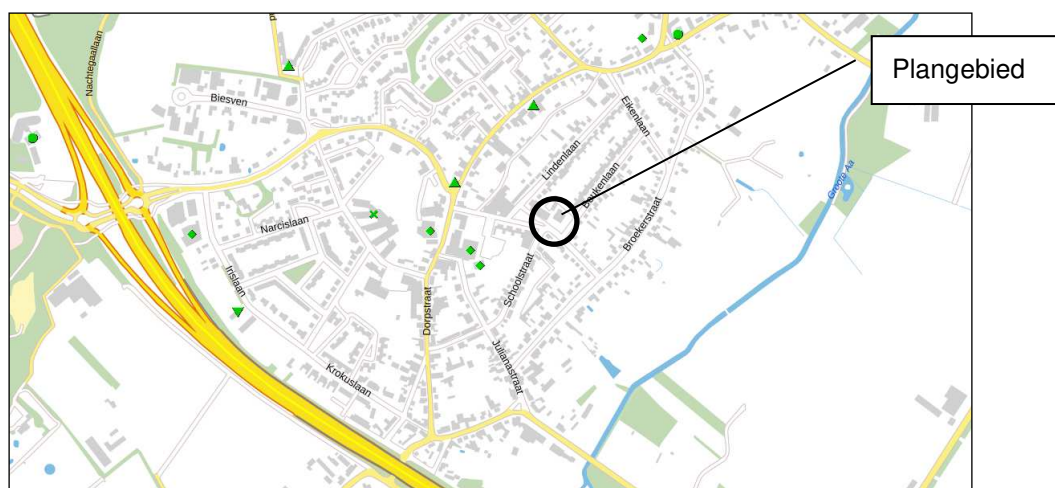
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een 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). Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg met minder dan 10% toeneemt en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden, er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied aangeduid is.



Figuur 21: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.5.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende ligt de spoorlijn Weert-Eindhoven. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 2.000 meter. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter niet plaatsvinden. Ook hoeft geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden.

Vervoer over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2. Met een afstand van circa 580 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden. In het kader van het op 23 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom LeendeLeenderstrijp' is door het SRE onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid in het kader van dit bestemmingsplan voor wat betreft risicovol wegtransport. Geconcludeerd werd dat het plaatsgebonden risico (PR 10-6/jaar) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2, geen belemmering vormde voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied van dit (veel omvangrijkere en qua plangebied dicht bij de A2 gelegen) bestemmingsplan. De plaatsgebonden risicocontour van de A2 is gelegen op circa 14 meter van de weg. Er vindt daarnaast geen overschrijding plaats van het groepsrisico. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde 0,01.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Heeze-Leende vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

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

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.5.4.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.6.2 Beoordeling van het plangebied

Een herontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In deze paragraaf worden deze vereisten getoetst met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. Dit betreft de veehouderij aan Dorpstraat 128 te Leende. Op deze locatie zijn navolgende dieraantallen vergund:

5595 CK, Dorpstraat 128, LEENDE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 04-07-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	2	24	0	2	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	23	101	0	6	0	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	2	11	2	0	71,20	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	15	45	15	1	345	2
Totalen								42	181	17	9	416,20	3

Figuur 22: Vergunde dieraantallen Dorpstraat 128 te Leende (Web-BVB provincie Noord-Brabant)

Gezien de zeer geringe geuremissie die afkomstig is van deze veehouderij en het lage aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied, kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Tussen het plangebied en veehouderijen in de omgeving zijn in alle gevallen reeds vele andere geurgevoelige bestemmingen gelegen.

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Aan het Marijkeplein te Leende is sprake van functiemenging door de aanwezigheid van zowel woningen en bedrijvigheid in het centrum van Leende. Het plangebied kan dan ook getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. In een 'gemengd gebied' kan de richtafstand zoals weergegeven in de VNG-brochure met één afstandsstep 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 één bedrijf gelegen. Dit bedrijf wordt hierna toegelicht, waarbij wordt ingegaan op het effect op het plangebied.

In de panden aan Schoolstraat 2 en Kerkstraat 16-16a te Leende is het bedrijf 'US Style BV' gevestigd. Deze onderneming handelt in motoren en bijbehorende kleding en accessoires. Deze onderneming is te karakteriseren als een bedrijf met een milieucategorie 2, wat betekent dat er een minimale afstand van 10 meter geldt die aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Tussen deze bedrijfsbestemming en de woonbestemming van het plangebied is sprake van een afstand van 40 meter. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

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

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.8.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. 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 de Vogel- en 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. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist 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 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux', gelegen op een afstand van ruim 900 meter tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen significant effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied en geen belemmeringen schept ten aanzien van soortenbescherming.

4.8.3 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.

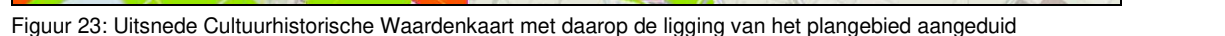
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

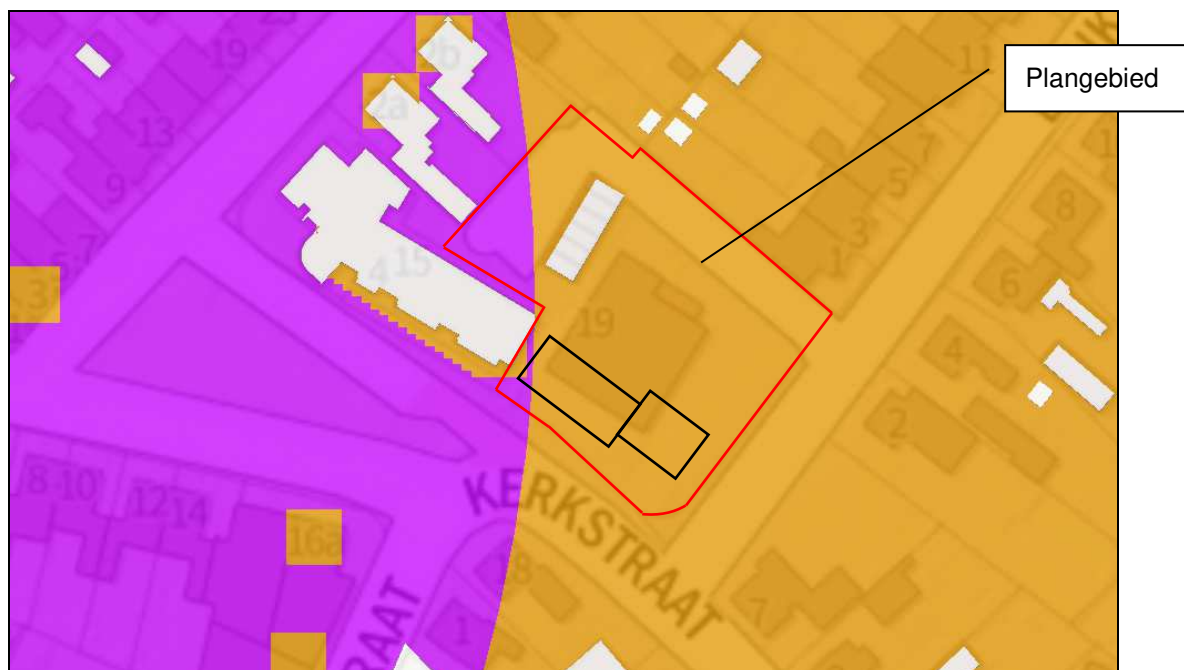
Op het perceel waar de woningen zijn beoogd staat nu een gymzaal. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande gymzaal gesloopt. In dit soort (oudere) gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de gymzaal kan rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop kan het gebouw onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Navolgende figuur geeft de uitsnede van deze kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.





Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

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.

Figuur 24: Uitsnede Archeologische Beleidskaart, met het plangebied aangeduid

Op voorgaande uitsnede zijn de nieuwe woningen indicatief geprojecteerd. De beoogde herbestemming vindt plaats binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De beoogde herbestemming overschrijdt de grenswaarde van de algehele vrijstelling met een verstoring tot een omvang van 500 m², maar een verkennend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bij de bouw van de gymzaal is de ondergrond namelijk al geroerd, ter plaatse van de beoogde woningen. Er is geen sprake van een overschrijding van ongeroerde gronden met een omvang van meer dan 500 m². De beoogde herontwikkeling maakt geen inbreuk doen archeologische waarden.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

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. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waar-

mee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

4.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel

4.11.2.1 Keur 2015

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.

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'

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' 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 tot 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 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, toename van verharding met een omvang van 2.000 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herbestemming worden zes nieuwe woningen toegevoegd, waar voorheen een gymzaal stond. Deze herontwikkeling verandert dan ook niets aan de hoeveelheid verharding ter plaatse van het plangebied. Derhalve kan eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing blijven.

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.

4.11.3 Gemeentelijke beleid

4.11.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met water vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld in het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (VGRP) 2016-2021 Heeze-Leende. Op grond van dit beleid dient bij alle ruimtelijke plannen voor wat betreft de omvang van hemelwater de voorkeursvolgorde 'hergebruik-vasthouden-vertraagde afvoer-lozing oppervlaktewater' te worden gevolgd.

vlaktewater-lozing riool' te worden gehanteerd. Daarbij dient het hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Bij plannen met een toename van verharding en daken met een omvang tot 2.000 m² dient een voorziening met een capaciteit van 15 mm per m² verharding te worden gerealiseerd.

4.11.4 Hemelwater

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de bestaande gymzaal (met een omvang van 475 m²) worden gesloopt, en worden vervangen door zes sociale huurwoningen (met een omvang van circa 70 m² per woning). Zowel voor de gymzaal nu, als voor de sociale huurwoningen na herontwikkeling is verharding aanwezig in de vorm van parkeerplaatsen. Voor de gymzaal is ook nog een basketbalcourt aanwezig, met een verharde ondergrond.

Op basis van het voorlopig ontwerp, mag worden geconcludeerd dat mate van verharding met de beoogde herontwikkeling niet zal toenemen. Ondanks dat er sprake is van een afname van afwaterend oppervlak geldt voor de nieuwbouw een bergingseis van 15 mm/m². De definitieve inrichting van de hemelwaterafvoer zal in de aanvraag van de omgevingsvergunning worden uitgewerkt.

4.11.5 Afvalwater

De beoogde woningen kunnen worden aangesloten op het bestaande riool. De bestaande capaciteit is hiervoor voldoende.

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 een kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en een bouwvlak zijn toegekend ten behoeve van in totaal zes wooneenheden. Tevens is de aanduiding 'garageboxen' opgenomen.

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, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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. Binnen deze bestemming wordt het binnen het opgenomen bouwvlak toegestaan om maximaal zes woningen te realiseren.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, 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 gemeente Heeze-Leende heeft de gronden binnen het projectgebied in eigendom. De gronden zullen worden verkocht aan de ontwikkelende woningcorporatie. Het plan is kostendekkend. Er is derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit 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 is gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor de zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

7.2 Procedure

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening 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.