

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 25 oktober 2022 15:27  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Reactie Voorontwerp bestemmingsplan 'Valkenswaardseweg 47' Heeze Leende 85247

Beste ,

Bedankt voor het aanbieden van concept bestemmingsplan 'Valkenswaardseweg 47' Heeze Leende. Het plan voorziet in 1.000 m2 bouwvlak vormverandering en realiseren van een nieuw kantoor op dat bouwvlak. In de worstcase-scenario is er een toename van verhard oppervlak ingeschat op 1.000 m2.

Ik verzoek om de volgende punten aan te laten passen of extra aandacht voor te hebben:

1. Op de verbeelding is (nog) niet het gehele plangebied aangeduid is als attentiegebied waterhuishouding zoals staat op de Interim Omgevingsverordening. Met de lagen lijkt het erop dat dit niet is geland op de verbeelding, zie printscreen. Graag opnemen voor het gehele plangebied
2. Er is op 3 overheidsniveaus nieuw waterbeleid vastgesteld. Dit is niet verwerkt in het voorliggende plan. Dit heeft geen effect op de vormgeving van de plannen zoals in deze planversie omschreven en is dus puur tekstueel. Mocht het mogelijk zijn dan adviseer ik u naar de volgende stukken te verwijzen in de waterparagraaf en verwijzingen naar oud beleid te verwijderen in paragraaf 4.2.1: Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP), Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 van de provincie Noord Brabant en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) van het Waterschap.
3. Ik verzoek u om de huidige en toekomstige situatie met behulp van de onderstaande tabel te verduidelijken.

| Oppervlaktes       | Huidig m <sup>2</sup> | Toekomstig m <sup>2</sup> | Lozing op bodem, wadi etc |
|--------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Daken              |                       |                           |                           |
| Terrein verharding |                       |                           |                           |
| Onverhard terrein  |                       |                           |                           |
| <i>Totaal</i>      |                       |                           |                           |

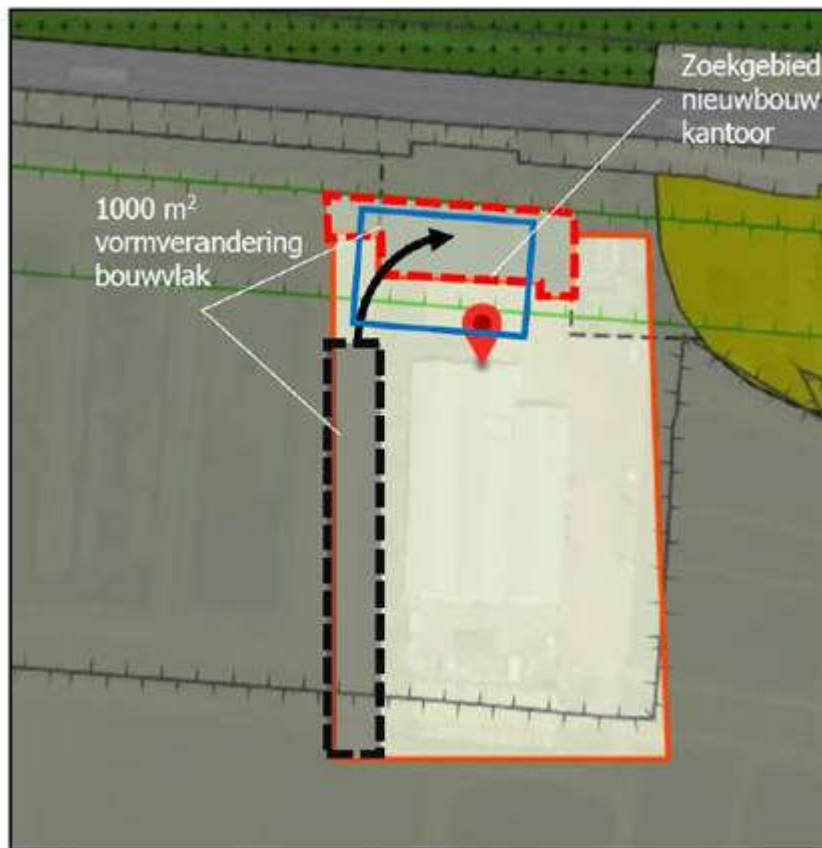
4. Ik verzoek u eens beter naar de regels te kijken in artikel 3.6.1 h en 3.6.6.k want die zijn merkwaardig te noemen. Graag dan ook aanpassen. Het waterschap wordt gehoord op basis van artikel 9.1.1. (attentiegebied Natuurnetwerk Nederland / waterhuishouding)
5. Hou bij de nieuwbouw rekening met een voldoende ontwateringsdiepte. Volgens de gegevens van het waterschap is het in de omgeving erg nat. Dit is ook te zien op kaartenbank van de Provincie Noord-Brabant. Graag dit kaartje opnemen en rekening mee houden. Grondwaterproblemen op eigen terrein door niet voldoende hoog te bouwen zijn het probleem van de grondeigenaar. Zou jammer zijn om daar bij nieuwbouw geen rekening mee te houden. Indien er ophoging plaats vindt van terrein dan aansluiten bij de omgeving.
6. Ik adviseer in de toelichting de handreiking watertoets te noemen en te volgen. Meer informatie over deze handreiking vindt u via onze website <http://www.dommel.nl/watertoets>

In de regels is correct een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen artikel 6.2.

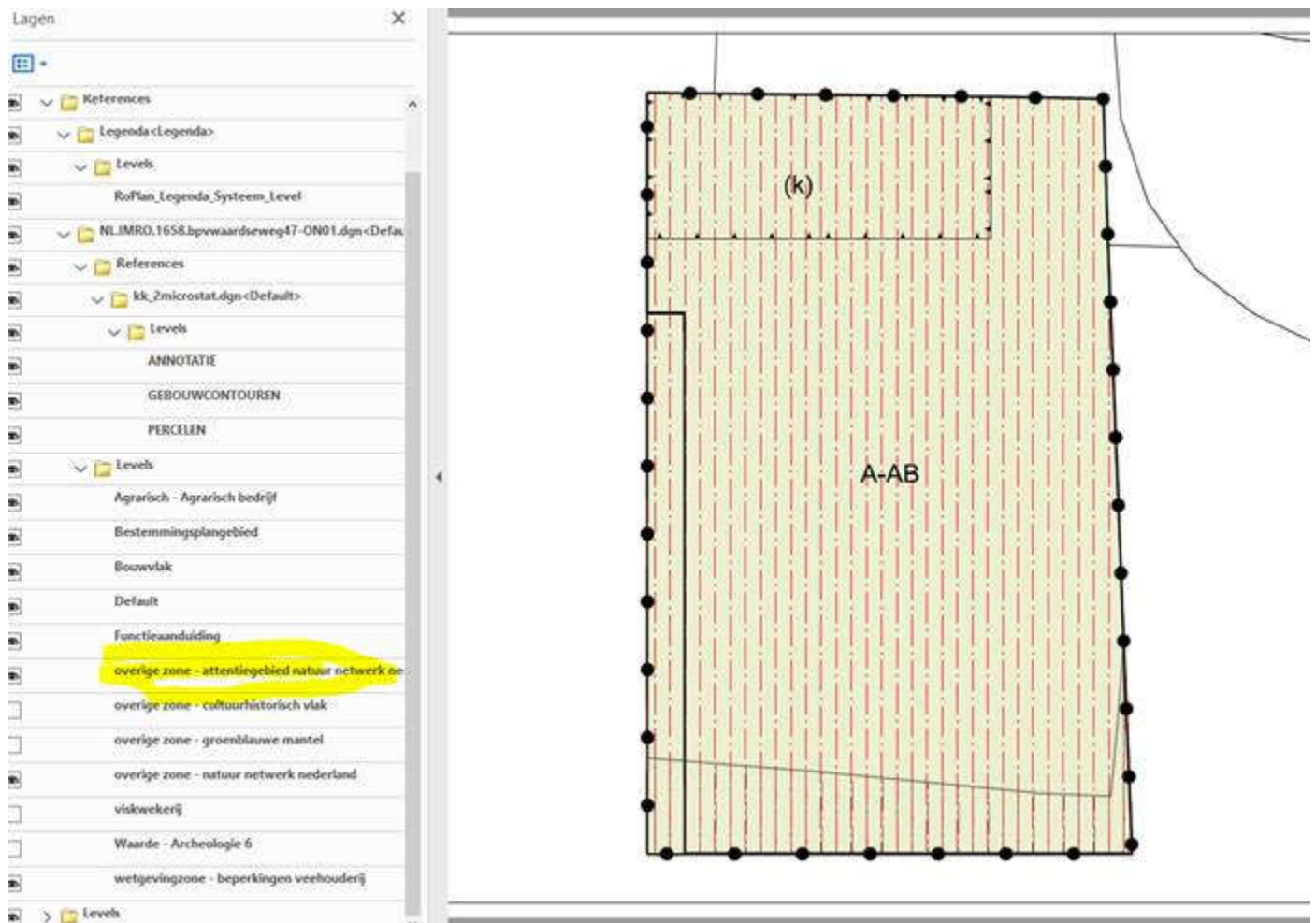
Om de visvijvers als retentievoorziening in te zetten bij deze geringe omvang verhard oppervlak x 60 mm per m2 (inschatting 1.000 m2 x 0,06=60 m3) is prima.

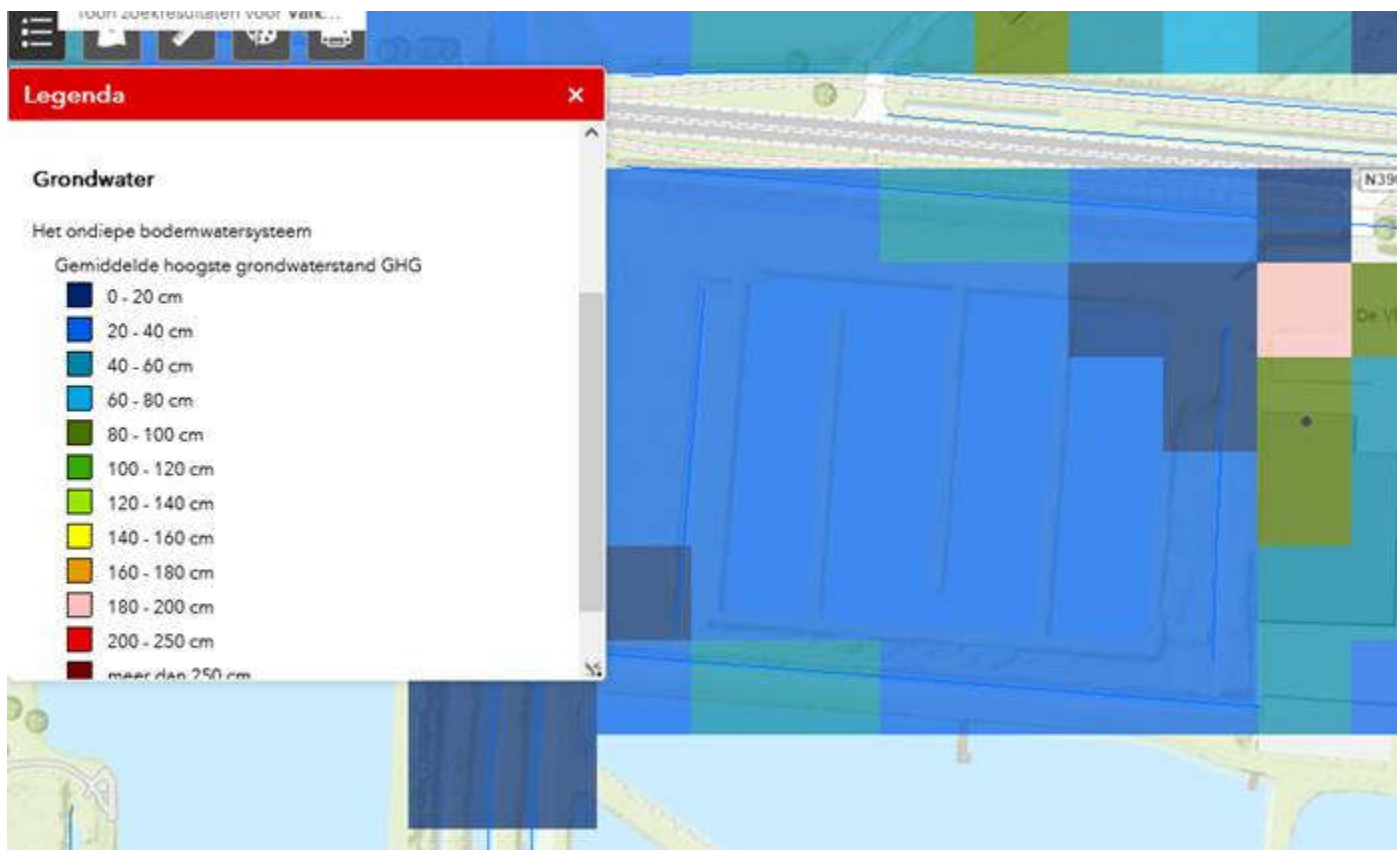
Ik kijk uit naar de aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Als er nog vragen zijn hoor ik het graag.



Afbeelding 1: Schematisch weergegeven beoogde planologische situatie.





### 3.6 Afwijkingsbevoegdheid

#### 3.6.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om deze bestemming te wijzigen in een aan deze bestemming grenzende bestemming 'Agrarisch', ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak van deze bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijkingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de afwijkingsbevoegdheid binnen een gebiedsbestemming.
- b. Vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk nederland' is niet toegestaan.
- c. De toe te kennen bestemmingen aan de te vervallen delen van het bestemmingsvlak dienen aan te sluiten bij de aangrenzende bestemmingen.
- d. De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. Er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- g. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de ontwikkeling.
- h. Er dient door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen.
- i. Aangetoond dient te zijn dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.
- j. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

### 3.6.6 Omschakeling naar paardenhouderij op bedrijfsniveau

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om deze bestemming te wijzigen in die zin dat aan bestemmingsvlakken zonder de aanduiding 'paardenhouderij' deze aanduiding wordt toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk nederland'.
- b. Indien de wijziging is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' mag het bestemmingsvlak niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bedragen en zijn alleen bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 1).
- c. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.
- d. Er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- e. Indien de ontwikkeling gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied.
- f. De omvang van de paardenhouderij mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare.
- g. Paardenbakken ten behoeve van de paardenhouderij mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden opgericht.
- h. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.
- i. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.
- j. Aangetoond dient te zijn dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.
- k. Er dient door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen.
- l. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

## Artikel 6 Algemene bouwregels

### 6.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### 6.2 Realiseren verhard oppervlak

- a. Bij het realiseren van verhard oppervlak moet sprake zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform de keur van het waterschap De Dommel, algemene regels en beleidsregels van het waterschap en het gemeentelijk hemelwaterbeleid.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a, mits advies is ingewonnen van het betrokken waterschap.

## x.z.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Met vriendelijke groet,

Planadviseur



Boscheweg 56, 5283 WB Boxtel  
Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel  
+31411618476  
[www.dommel.nl](http://www.dommel.nl)  
Werkzaam ma, di, do, vr (om de week)



---

Deze e-mail en bijgesloten bestanden zijn vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u deze e-mail per abuis ontvangt verzoeken wij u contact op te nemen met de systeembeheerder: [ict@dommel.nl](mailto:ict@dommel.nl).



Je ziet ze misschien niet altijd, maar Nederland zit vol Waterbazen!  
Mensen die bijdragen aan schoon en voldoende water.  
Word ook een Waterbaas! [Kijk op waterschappen.nl/waterbazen](https://waterschappen.nl/waterbazen)

**Van:**

**Verzonden:** vrijdag 16 september 2022 11:32

**Aan:** Watertoets <Watertoets@dommel.nl>

**CC:**

**Onderwerp:** Voorontwerp bestemmingsplan 'Valkenswaardseweg 47' Heeze Leende 85247

16-09-2022: Djuma EP

Beste

In het kader van het wettelijk vooroverleg stuur ik jullie hierbij het bestemmingsplan "Valkenswaardseweg 47".

Zouden jullie ons jullie reactie hierop willen sturen?

Met vriendelijke groet,

**| Beleidsadviseur Ruimtelijke ordening**

Gemeente Heeze-Leende | Jan Deckersstraat 2 | Postbus 10.000 | 5590 GA Heeze

**T** (040) 2241494 | **E**

Werkdagen: maandag t/m woensdag, donderdag (oneven weken) & vrijdagochtend

