

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Heeze-Leende

Bestemmingsplan

“Kom Heeze 2015”

datum: 13 april 2015

projectnummer: 131267

Gemeente Heeze-Leende

Bestemmingsplan

“Kom Heeze 2015”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1658.bpkomheeze2014-vs01

d.d. : 28-04-2015

Projectverantwoordelijke: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

Status: Vastgesteld op 13 april 2015

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2	Situering en plangebied	3
1.3	Geldende plannen	4
1.4	Opzet rapport	4
2	Beleidskader	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	Beschrijving plan	15
3.1	Gebiedsbeschrijving	15
3.2	Planvoornemen	15
3.3	Ruimtelijke aspecten	16
3.4	Functionele aspecten	21
3.5	Cultuurhistorische waarden en monumenten	24
3.6	Vrijwaringszone - molenbiotoop	30
3.7	Ontwikkelingen in het plangebied	30
4	Milieuaspecten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Bodem	33
4.3	Externe veiligheid	34
4.4	Flora & fauna	35
4.5	Kabels en leidingen	36
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Milieuzonering	37
4.8	Water	37
4.9	Wet geluidhinder	38
5	Juridische aspecten	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Planonderdelen	41
5.3	Opzet planregels	41
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

Bijlage 1: Nota "Plaatsse Strabrecht"

Bijlage 2: Berekening magneetveldzones 150 kv hoogspanningslijn

Bijlage 3: Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 4: Nota van zienswijzen

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Oude Stationsstraat 25



Satellietfoto met weergave kern Heeze. Bron: Bingmaps, 2013.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op 22 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Heeze-Leende het bestemmingsplan “Kom Heeze” vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de oude vigerende regelingen die tot voordien golden voor de kern van Heeze, met uitzondering van het bedrijventerrein De Poortmannen.

De gemeente heeft echter besloten het bestemmingsplan voor de kom op onderdelen aan te passen. Gewenst is te komen tot een eenvoudiger hanteerbaar bestemmingsplan met meer flexibiliteit, waarbij het plan moet voldoen aan de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Standaarden Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Ook zijn tevens doorlopen juridisch-planologische procedures sinds 22 januari 2010 verwerkt en geconstateerde onvolkomenheden uit het vigerende plan gerepareerd. Tenslotte wordt ook één nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling heeft plaats aan de Oude Stationsstraat 25. De onderbouwning van deze ontwikkeling is opgenomen in een ruimtelijke onderbouwning, die als Bijlage 5 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het onderhavige plan heeft daarom weer in hoofdzaak een conserverend karakter, maar houdt wel rekening met nieuwe ontwikkelingen in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en met voortschrijdende maatschappelijke inzichten en ontwikkelingen.

1.2 Situering en plangebied

De grens van het plan volgt over het algemeen de grenzen van de percelen. Bij diepe percelen kan daarvan worden afgeweken.

Aan de noord- en oostzijde is de plangrens om de bestaande kombebouwing heen gelegd. Aan de west- en aan de zuidzijde wordt het komgebied begrensd door respectievelijk de bestaande westelijke wijkontsluitingsweg, het tracé van de nieuwe zuidelijke wijkontsluitingsweg (Oudenmolen - Leenderweg) en door de spoorlijn Amsterdam - Eindhoven - Weert - Maastricht.

In het plangebied liggen ook gronden die behoren tot het onbebouwde agrarische dorpsgebied, alsmede het sportpark Lambrek. De buurtschappen Rul en Kreijl vallen buiten het komplan. Deze buurtschappen vallen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”. Het industrieterrein De Poortmannen is eveneens in een apart bestemmingsplan vervat.

1.3 Geldende plannen

De thans vigerende ruimtelijke plannen binnen het plangebied zijn:

Juridisch-planologische regeling	Datum vaststelling
Bestemmingsplan "Kom Heeze"	22 januari 2010
Bestemmingsplan "Merleboschool, Heeze"	21 maart 2011
Bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Bergerhof"	30 oktober 2012
Bestemmingsplan "Kruis 21a, Heeze"	15 april 2013
Bestemmingsplan "Sterkselseweg 52"	9 december 2013
Wijzigingsplan "Beemden-Zuid"	10 februari 2012
Bestemmingsplan "Oude Stationsstraat 19"	22 september 2014
Omgevingsvergunning "Schoolstraat 2"	25 februari 2014

1.4 Opzet rapport

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie van de kom van Heeze plaatsgevonden, waarbij de nadruk lag op het verwerken van de meest recente initiatieven na vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Heeze" op 22 januari 2010 door de gemeenteraad. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd en daar waar nodig geactualiseerd. De inventarisatie en analyse staan aan de basis van deze toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 beschrijft de hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er een inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in hoofdstuk 3 beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 4 staan de milieuaspecten beschreven die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Daarin staan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages vormen de beleidscontext voor het plangebied. Dit hoofdstuk vat het relevante beleid samen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie ligt in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

Het hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan voor de kom van Heeze raakt geen van de 13 onderwerpen. Het Barro en het Rarro effectueren het beleid van het Rijk.

Conclusie

De visie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

2.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

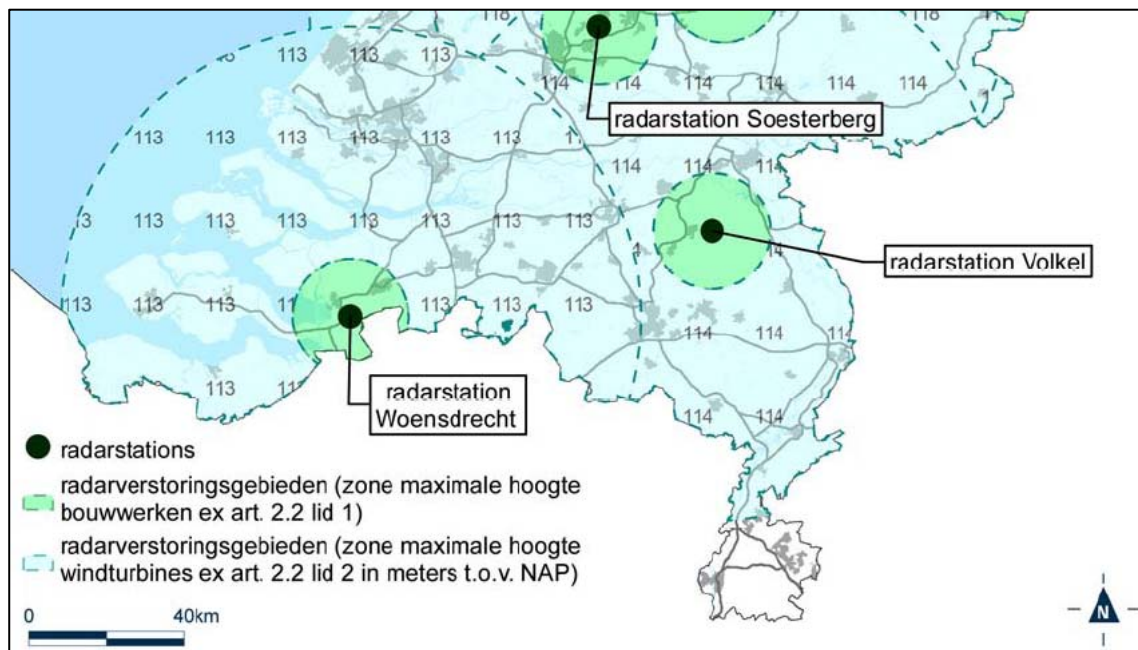
Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 4, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 114 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

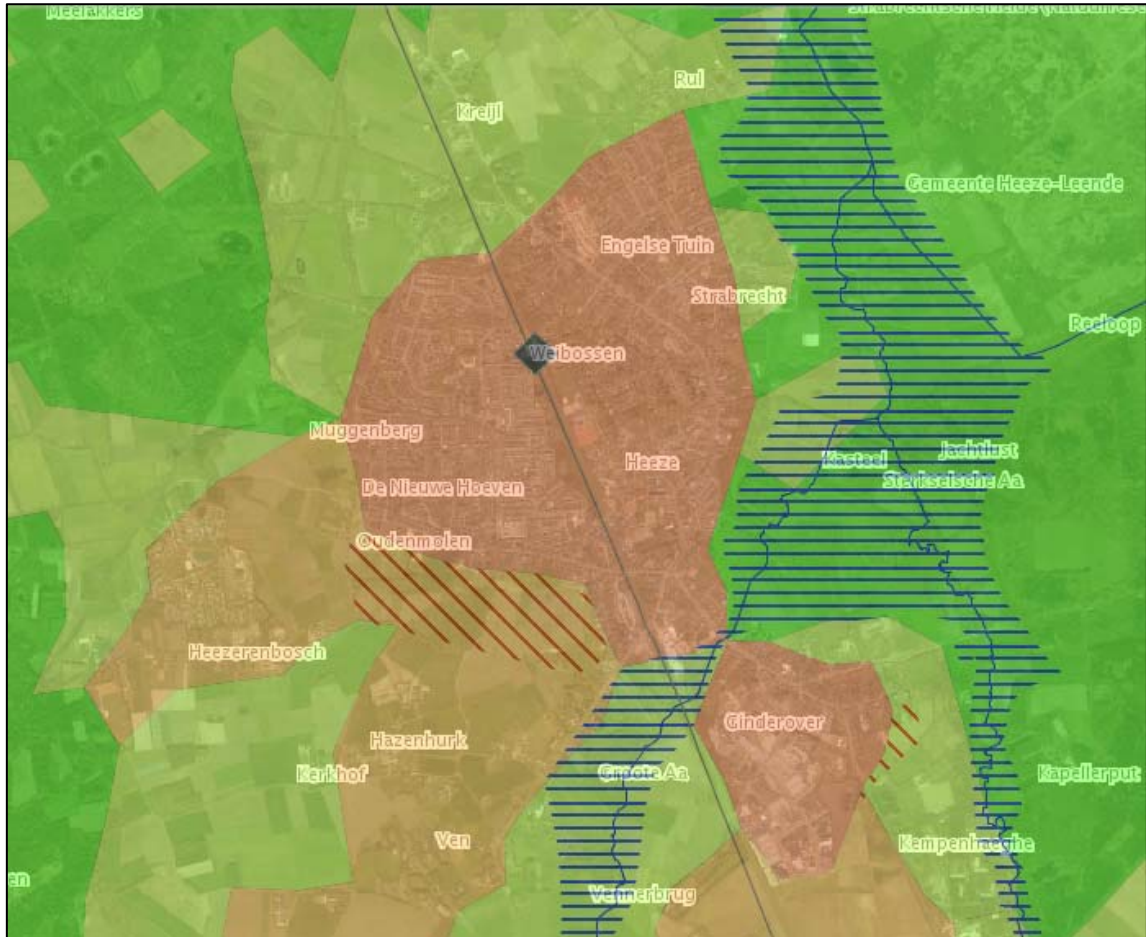
Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de partiële herziening van de SVRO vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden in dorpskernen.

De provincie kiest in de structuurvisie voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendige en duurzame provincie. Ruimtelijke keuzes die invulling geven aan de ruimtelijke kwaliteit en van provinciaal belang zijn:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;

- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Een verdere uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening staat in de Verordening Ruimte 2014. Deze verordening wordt verderop besproken.



Uitsnede structurenkaart SVRO met weergave kom Heeze.

Bron: provincie Noord-Brabant

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Ook het beleid voor de rondom de kom gelegen gebieden, aangeduid als 'gemengd landelijk gebied', 'groenblauwe structuur' (bestaande uit 'kerngebied groenblauw' en 'groenblauwe mantel') en het 'zoekgebied verstedelijking', is van toepassing. Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

De kom van Heeze grenst in het zuidwesten aan het 'gemengd landelijk gebied'. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen direct rondom dorpen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Voor de overige windrichtingen geldt dat de kom van Heeze grenst aan de groenblauwe structuur. In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering. Ten aanzien van de beschermende rol wil de provincie belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuurhistorische- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in Noord-Brabant heeft de provincie een beschermingsregime opgesteld. Daarnaast is er ook ruimte voor ontwikkeling, mits die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Bij ontwikkelingen wil de provincie dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de in een gebied aanwezige waarden. Daarnaast wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap waardoor het verlies aan omgevingskwaliteit wordt beperkt.

De locaties die zijn aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking' voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte.

Beoordeling

Onderhavig plan is conserverend van aard en omvat geen ontwikkelingen die betrekking hebben op de genoemde aanduidingen. Onderhavig plan borgt de vigerende planologische situatie.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de bepalingen van de SVRO.

2.3.2 Verordening ruimte 2014

Inleiding

In de SVRO staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 7 februari 2014 vastgestelde Verordening ruimte 2014, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

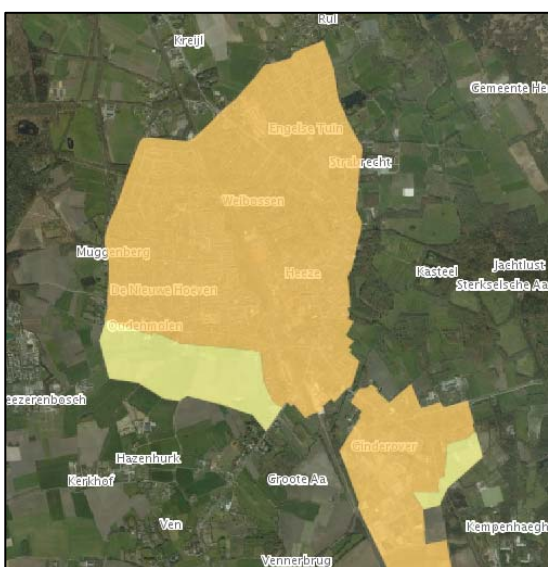
Beoordeling

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel, het zoekgebied behoud en herstel watersystemen, attentiegebied ehs, beheergebied ehs, regionaal waterbergingsgebied, reserveringsgebied waterberging, aardkundig waardevolle gebieden, cultuurhistorisch vlak en het agrarisch gebied. Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan en legt de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen, zoals gesteld in de Verordening ruimte 2014, vertaald en opgenomen in onderhavig plan.

Paragraaf 4.4 van deze toelichting gaat in op de beschermende maatregelen ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur en het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen.

Conclusie

De regels van de Verordening ruimte 2014 vormen geen belemmering voor onderhavig conserverend bestemmingsplan.



Stedelijke ontwikkeling

- Bestaand stedelijk gebied:
- Stedelijk concentratiegebied
 - Kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:
- Stedelijk concentratiegebied
 - Kernen in landelijk gebied

Weergave regimes voor 'Stedelijke ontwikkeling' uit Verordening ruimte 2014.



Natuur en landschap

- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbingszone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

Weergave regimes 'Natuur en landschap' uit Verordening ruimte 2014.



Water

- Regionaal waterbergingsgebied
- Reserveringsgebied waterberging
- Waterwingebied
- 25-jaarszone kwetsbaar
- 25-jaarszone zeer kwetsbaar
- 100-jaarszone zeer kwetsbaar
- Boringvrije zone

Weergave regimes 'Water' uit Verordening ruimte 2014.



Cultuurhistorie

- Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie
- Complex van cultuurhistorisch belang
- Aardkundig waardevol gebied
- Cultuurhistorisch vlak

Weergave regimes 'Cultuurhistorie' uit Verordening ruimte 2014.



Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

- Teeltgebied Zundert
- Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Agrarisch gebied
- Gebied Teeltondersteunende kassen toegestaan
- Zoekgebied voor windturbines

Weergave regimes 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines' uit Verordening ruimte 2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

Toetsingskader

Door de gemeenteraad is op 15 april 2013 de structuurvisie Heeze-Leende vastgesteld. Met de visie wenst de gemeente te komen tot een groene gemeente waar het aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren. De gemeente richt zich hiermee met name op kenniswerk, recreatie en toerisme en cultuur.

Voor onderhavig plan zijn onderstaande beleidsuitgangspunten relevant.

Verkeer

Voor alle kernen geldt het uitgangspunt de centra verkeersluw te maken door doorgaand verkeer uit de kernen te weren.

Door de aanleg van de centrale as hoeft het verkeer niet meer door de centra te rijden. Ook het bedrijventerrein De Poortmannen krijgt een betere en directere wijze ontsluiting. Hoewel de centrale as een forse investering vergt, is het de oplossing voor de verkeersoverlast. De centrale as staat in de structuurvisie vanwege mogelijk kansen op (co)financiering.

Woningmarkt

Uit de meest recente provinciale prognose blijkt dat er tot 2030 nog ruim 500 woningen in de gemeente nodig zijn. Tevens blijkt uit deze prognose dat er sprake zal zijn van een sterke vergrijzing en een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De vraag zal hierdoor veranderen: er is minder behoefte aan grote woningen en meer behoefte aan levensloopbestendige woningen.

In 2003 is de gemeente gaan deelnemen aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren', waardoor woningbouw op inbreidingslocaties werd bevorderd. De pilot is sterk bepalend geweest voor de volkshuisvesting in de gemeente. Het negatieve migratiesaldo van eerdere jaren is mede door de pilot omgebogen in een positief migratiesaldo. Inmiddels is deze pilot beëindigd.

Om verschillende redenen, zoals de kredietcrisis, is een aantal pilot-projecten nog niet gerealiseerd. Deze woningen zijn wel al in bestemmingsplannen vastgelegd, waardoor deze alsnog gebouwd kunnen worden. Sturing hierop is daarom moeilijk. Om volkshuisvestelijke doelen (woningbouw, de juiste woningen op de juiste plek) en ruimtelijke ordeningsdoelen (zuidelijke randweg) te realiseren is besloten om prioriteit te geven aan de nieuwe uitbreidingswijk de Bulders. In deze wijk zijn woningen (circa 350) voorzien voor alle doelgroepen. De ontwikkeling hiervan is gepland tot 2030. Om te voorkomen dat de plancapaciteit te groot wordt, is daarom besloten om niet of zéér beperkt medewerking te verlenen aan overige nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Beoordeling

Dit plan is conserverend van aard. Ruimtelijke plannen waarin nieuwbouw van woningen mogelijk is gemaakt zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Eventuele nieuwe toekomstige woningbouwontwikkelingen doorlopen een afzonderlijke planprocedure en moeten bij de beleidstoetsing passen binnen de doelstellingen van de structuurvisie en aanverwant beleid.

Conclusie

De structuurvisie vormt geen belemmering voor dit plan.

2.4.2 Woonvisie: 'Heeze-Leende, een top woonmilieu'

Toetsingskader

De Raad stelde op 7 oktober 2013 de woonvisie 'Heeze-Leende, een top woonmilieu' vast. Deze nota formuleert het woonbeleid voor de komende jaren in Heeze-Leende. In deze nota is een tiental doelstellingen geformuleerd, zoals het zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor zorgbehoevende ouderen en bijzondere doelgroepen.

Beoordeling

Dit plan is conserverend van aard. Ruimtelijke plannen waarin nieuwbouw van woningen mogelijk is gemaakt zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Eventuele nieuwe toekomstige woningbouwontwikkelingen doorlopen een afzonderlijke planprocedure en moeten bij de beleidstoetsing passen binnen de doelstellingen van het gemeentelijk woningbeleid.

Conclusie

Het woningbouwbeleid vormt geen belemmering voor dit plan.

2.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeren de volgende ruimtelijke plannen:

Juridisch-planologische regeling	Datum vaststelling
Bestemmingsplan "Kom Heeze"	22 januari 2010
Bestemmingsplan "Merleboschool, Heeze"	21 maart 2011
Bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Bergerhof"	30 oktober 2012
Bestemmingsplan "Kruis 21a, Heeze"	15 april 2013
Bestemmingsplan "Sterkselseweg 52"	9 december 2013
Wijzigingsplan "Beemden-Zuid"	10 februari 2012
Bestemmingsplan "Oude Stationsstraat 19"	22 september 2014
Omgevingsvergunning "Schoolstraat 2"	25 februari 2014

Deze plannen zijn samengevoegd tot één nieuwe vigerende regeling, zijnde bestemmingsplan "Kom Heeze 2015".



Uitsnede topografische kaart met weergave de kom van Heeze. Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.

3 BESCHRIJVING PLAN

3.1 Gebiedsbeschrijving

Heeze is van oorsprong een typisch lintvormig zanddorp, gegroeid uit een boerenbuurtschap op de hoge rug langs de beek, tussen de akkers en de hei. Rond het jaar 1000 vormt Heeze tezamen met Leende en de Zesgehuchten een 'heerlijkheid' in bezit van de graven van Horne. Omstreeks de 15e eeuw wordt vanuit de hoge gronden de bebouwing verplaatst naar het beekdal. School en kerk blijven echter tot in de 18e eeuw gevestigd in het gehucht Kerkhof. Heeze is met Leende en Zesgehuchten een heerlijkheid blijven vormen tot aan het begin van de Franse tijd.

Gedurende de Tachtigjarige Oorlog wordt het gezag protestants, maar de dorpsgemeenschap blijft overwegend katholiek. In die tijd wordt ook het middeleeuwse slot Eymerick uitgebouwd tot het bestaande kasteel. Het kasteel in huidige vorm is gebouwd in 1663.

Anno 1900 was Heeze nog niet meer dan een langgerekt straatdorp tussen Het Kruis / Oude Molen en het Strabrechtse plein. Het dorp bestond uit twee kerken en een kasteel en voor het overige uit bescheiden dorpsbebouwing. Kort na 1900 vindt een belangrijke ingreep plaats. De spoorlijn Eindhoven-Weert wordt aangelegd door het kleine dorp. Heeze moet voortaan met het verschijnsel 'overweg' leven.

In de eerste helft van deze eeuw maakt het dorp een redelijke welvaartsontwikkeling door, mede door de ontwikkeling van de textielindustrie in de vorm van de twee grote bedrijven Koninklijke Bandfabrieken en Engelen en Evers.

Nieuwe, grotere veranderingen vinden vervolgens plaats na de Tweede Wereldoorlog als de suburbanisatie rond Eindhoven op gang komt. Achtereenvolgens werden de wijken Weibossen, Engelse Tuin en Nieuwe Hoeven gebouwd. Tevens is ten behoeve van de lokale bedrijvigheid het bedrijventerrein De Poortmannen gerealiseerd.

3.2 Planvoornemen

Het onderhavige bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent conservering van de huidige situatie. De actualisatie van het bestemmingsplan richt zich op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Daarnaast zijn recent vastgestelde plannen na de laatste herziening van het komplan uit 2010 verwerkt in onderhavig plan.

Verder zijn enkele onderdelen uit het vigerende bestemmingsplan gerepareerd en de afgeronde afwijkingen, wijzigingen en partiële herzieningen opgenomen. Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van het bestemmingsplan. De in het verleden verleende binnenplannen ontheffingen/afwijkingen zijn conform de vergunde situatie opgenomen.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit betreft de herontwikkeling van de locatie Oude Stationsstraat 25 te Heeze. Deze locatie is enkele jaren geleden herontwikkeld naar een locatie voor de ontwikkeling van een kantoor. Dit kantoor is tot op heden niet gerealiseerd en de locatie is in handen van een andere eigenaar

overgegaan. De nieuwe eigenaar en tevens initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie een bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen voor vier bedrijven met een milieucategorie 1 en 2. In de bijlagen bij dit bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

3.3 Ruimtelijke aspecten

3.3.1 Landschappelijke basisstructuur

De landschappelijke basisstructuur vormt de grondslag van ieder dorp. Een aantal ruimtelijke kenmerken van Heeze is vanuit de landschappelijke basisstructuur te verklaren. Vroeger werd er noodgedwongen gebouwd op de hogere, droge gronden waardoor de lagere, nattere delen open bleven. Doordat de bebouwing zo sterk aan de ondergrond gekoppeld was ontstond er een natuurlijke verweving tussen de bebouwing en het omgevende landschap.

Heeze is ontstaan op de 'hoge', westelijke rug van de beekdalen van de Grootte Aa en de Kleine Dommel. Van oorsprong is Heeze een typisch lintvormig zanddorp, gegroeid uit boerenbuurtschappen op deze rug langs de beek. Ten westen hiervan ligt nog het omvangrijke bos- en heidegebied de Grootte Heide. De beekdalzone aan de oostzijde van Heeze is halfopen van karakter; weilanden en broekbosjes wisselen elkaar hier af. Het beekdal is bij ruilverkavelingen en met het oog op een efficiëntere landbouw op sommige plekken gekanaliseerd. Dit is ten koste gegaan van de oorspronkelijke meandering en heeft tot verlies van kwaliteit van het beeld en van de natuur geleid. Ook de gronden tussen de kern en de beek hebben vanwege het agrarisch gebruik een schaalvergroting ondergaan.

Desondanks is het beekdal nog steeds vrij kleinschalig van opzet. Met de technische hulpmiddelen van tegenwoordig kan in principe overal worden gebouwd. Op basis van kwalitatieve overwegingen wordt echter een integratie tussen dorp en landschap nagestreefd overeenkomstig de landschappelijke basisstructuur. Dorpsbouw is namelijk in hoge mate landschapsbouw. Een kwalitatief belangrijk gegeven is dat het huidige dorpslint nog steeds direct aansluit op het beekdal van de Grootte Aa, met daarin gelegen de kasteelbossen. Deze nabijheid is thans weinig beleefbaar, maar vormt een uitdaging voor de verdere dorpsontwikkeling.

3.3.2 Bebouwingsstructuur

Tot circa 1950 ontwikkelde Heeze zich op organische wijze. Langs de oude wegen op de hoge rug van het beekdal werden zo nu en dan panden gebouwd waardoor langs deze wegen op den duur bebouwingslinten ontstonden. De eerste bebouwingslinten vormden zich in noord-zuidrichting aan de Geldropseweg, Kapelstraat, Jan Deckersstraat, Oude Stationsstraat en Leenderweg en aan de hierop aansluitende Nieuwendijk, Emmerikstraat, Spoorlaan en Schoolstraat.

Daarnaast ontstonden ook op sommige plekken nabij deze linten clusters van bebouwing, de oude buurtschappen. Net buiten de kom van Heeze kunnen nog een aantal van deze oude buurtschappen worden onderscheiden. Aan de zuid- en zuidwestzijde van de kern liggen Heezenbosch, Kerkhof/Hazenhurk en Ven en aan de noordzijde Kreijl en Rul. Niet meer als zodanig herkenbaar, maar van oorsprong ook een buurtschap is Ginderover, dat aan de zuidoostzijde van de bebouwde kern ligt. Ruimtelijk gezien wordt Ginderover door het beekdal

van de Grootte Aa afgescheiden van het overige dorpsgebied van Heeze. Vandaar ook de naam; "ginder over" (de Grootte Aa). Na 1930 breidde Heeze heel geleidelijk wat verder uit, doordat ook aan de Molenstraat en aan de Nicasiusstraat lintbebouwing ontstond. Omstreeks 1950 krijgen de uitbreidingen van Heeze een planmatig karakter. Om de suburbanisatie uit Eindhoven op te vangen zijn achtereenvolgens de wijken Weibossen, Engelse Tuin en Nieuwe Hoeven gebouwd. Hierdoor groeit het kleine straatdorp Heeze uit tot een kern van behoorlijke omvang. Deze uitbreidingen vinden plaats op de hogere gronden. Het beekdal met de lagere gronden blijft gespaard van bebouwing.

De op 30 oktober 1913 aangelegde spoorlijn Amsterdam - Eindhoven - Weert - Maastricht zorgt voor een ruimtelijke tweedeling van de kern. Aan de noord- en aan de zuidzijde van de kern zijn oversteekplaatsen, die het westelijke en het oostelijke deel met elkaar verbinden. Meer centraal binnen Heeze vormt het spoor zowel fysiek als visueel een barrière. Alleen ter plaatse van het NS-station ligt een fietstunnel.

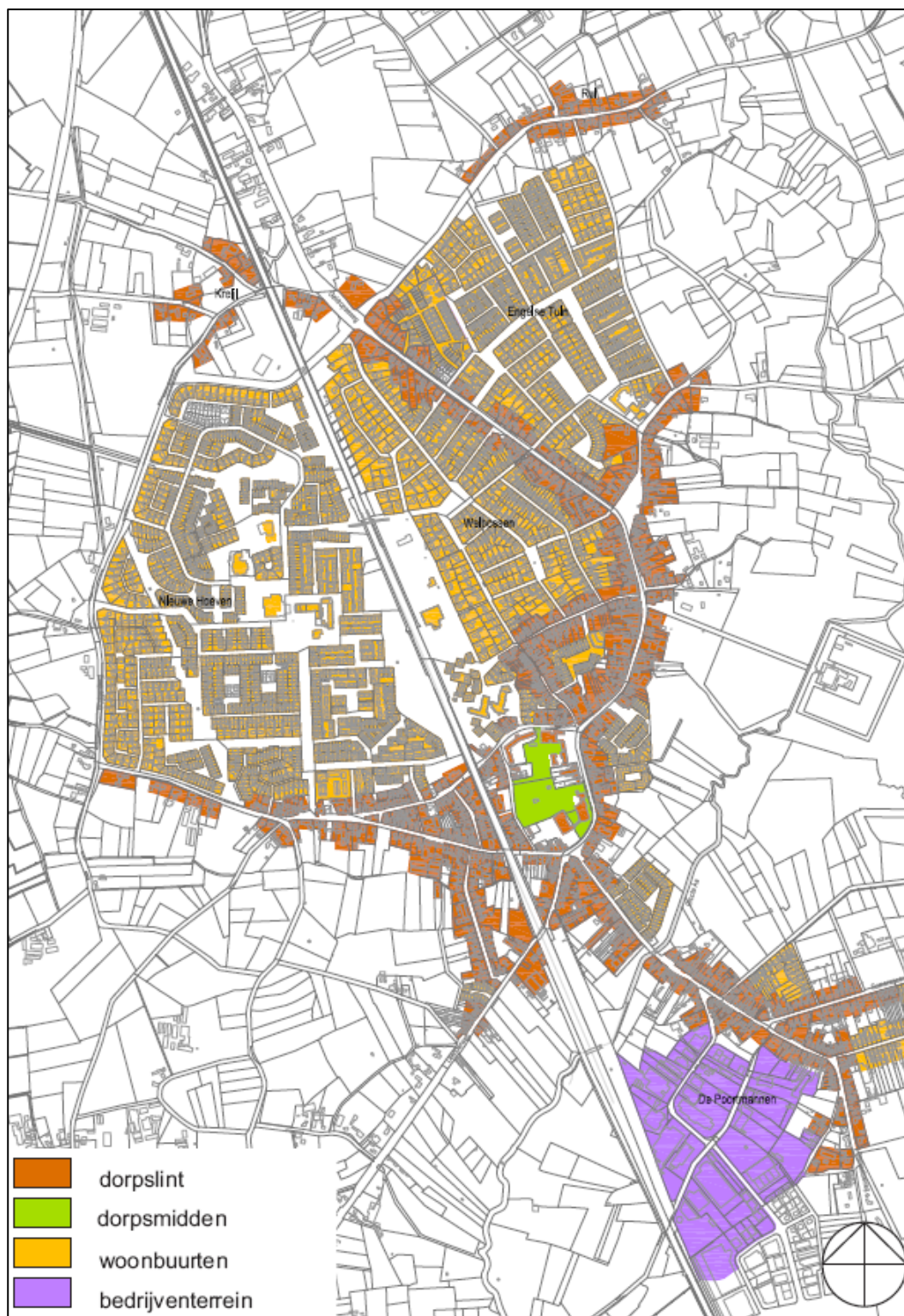
Omstreeks 1960 wordt nabij Ginderover een eerste aanzet gegeven voor het latere bedrijventerrein De Poortmannen ten behoeve van de lokale bedrijvigheid. Dit terrein ligt buiten de kern. De locatie is gekozen in relatie met de toen geplande rijksweg A79 en de provinciale weg Valkenswaard - Someren. Als gevolg van gewijzigd beleid zijn de tracé's niet gerealiseerd.

Zoals in de historische ontwikkeling al naar voren kwam, is de wijze waarop de kern Heeze groeide in de loop der tijd veranderd. Tot circa 1950 deden zich nauwelijks veranderingen voor in de dorpsopbouw. Heeze groeide geleidelijk als gevolg van het verdichten van bestaande linten. Met het ontwikkelen van planmatig opgezette buurten volgens de stedenbouwkundige principes van dat moment, kwam er een einde aan deze organische groei en veranderde de opbouw van het dorp drastisch.

Door deze ontwikkelingen is de kern Heeze onder te verdelen in een aantal deelgebieden met een eigen identiteit. De deelgebieden verschillen van elkaar qua stedenbouwkundige structuur, type bebouwing, inrichting van de openbare ruimte en dergelijke, aspecten die van invloed zijn op de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.

Om inzicht te krijgen in de dorpsopbouw van Heeze zijn er deelgebieden getypeerd. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

- de oude linten/dorpsassen;
- het dorpshart;
- de buurtschappen Kreijl en Rul (buiten het plangebied);
- Weibossen;
- Engelse Tuin;
- Nieuwe Hoeven;
- Bedrijventerrein De Poortmannen (buiten het plangebied);
- Ginderover.



Dorpsopbouw anno 2014.

De oude linten en dorpsassen

De oorspronkelijke wegen en de aanliggende bebouwing op de hogere ruggen van het beekdal van de Groote Aa vormt dit deelgebied. De linten functioneren als de dorpsassen waaraan zowel woningen als voorzieningen liggen. De Geldropseweg, Kapelstraat, Jan Deckersstraat, Oude Stationsstraat en Leenderweg vormen in noord-zuidrichting een dorpsas. De oude bebouwingslinten Schoolstraat, Emmerikstraat, Nieuwendijk en Strabrecht sluiten aan op deze dorpsas. Dergelijke punten waar oude linten samen komen, vormen vaak bijzondere plekken binnen een dorp. In Heeze zijn Strabrecht, het dorpshart/dorpsmidden en Kruis zulke bijzondere plekken.

Kenmerken van de linten zijn een natuurlijk, enigszins slingerend verloop van de wegen, waarin de oorspronkelijke binding met de ondergrond tot uiting komt. Het type bebouwing langs deze wegen varieert sterk. Verspringende rooilijnen, afwisselende kaprichtingen, bouwhoogten en bouwmassa's dragen verder bij aan het organische karakter van de linten. Over het algemeen levert dit een aantrekkelijk en levendig straatbeeld op.

Het dorpshart

Strabrecht, kasteel Heeze en Kruis vormen samen met het dorpsmidden de structuurdragers van Heeze. Bijzonder en kenmerkend binnen de kern Heeze is het grote dorpshart dat is samengesteld uit de voormalige kloostertuin, de pastorietaan, het kerkhof, het evenemententerrein achter het gemeentehuis, het plein voor het gemeentehuis en de omliggende gebouwen. Dit dorpsmidden bepaalt in hoge mate de identiteit van Heeze.

Weibossen

De Geldropseweg en Kapelstraat, de Nicasiusstraat en het spoor omsluiten Weibossen, de eerste grote, planmatige uitbreiding van Heeze. Deze woonbuurt is grotendeels in de jaren '50 en '60 aangelegd en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Omstreeks de jaren '70/'80 is aan de zijde van het spoor nog een deel gerealiseerd. De twee-onder-één kap woningen zijn geconcentreerd in straten nabij de Geldropseweg. Meer richting het spoor staan grote vrijstaande woningen en villa's.

Het stratenpatroon in Weibossen heeft een eenvoudige en heldere opzet. Het patroon is opgebouwd uit een aantal evenwijdig aan het spoor en aan de Geldropseweg/Kapelstraat liggende straten en een aantal daarop aansluitende dwarsstraten. De buurt beschikt hiermee over goede, directe verbindingen met het centrum en met de centrale dorpsas.

Het merendeel van de straten wordt begeleid door een rij bomen aan een of twee zijden van de straat. Dit draagt bij aan het aantrekkelijke straatbeeld. De lange straten bevorderen de oriëntatie binnen de buurt.

Engelse Tuin

De tweede planmatig opgezette uitbreidingsbuurt van Heeze is Engelse Tuin. De Geldropseweg, Rulselaan, Hodibalduslaan en Strabrecht omsluiten deze in de jaren '60 gerealiseerde woonbuurt. Het stratenpatroon heeft een strakke, rationele opzet. Het op zichzelf staande patroon is opgebouwd uit een centraal gelegen vierkant waar diverse woonstraten op aantakken. Binnen de buurt zijn zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen als rijwoningen gebouwd.

Op een aantal plekken binnen de buurt is uit sociale overwegingen bewust afgezien van een strikte ordening van woningtypen. Hier wisselen huurwoningen (rijtjes) en duurdere koopwoningen (vrijstaand) elkaar willekeurig af.

Nieuwe Hoeven

De laatste grote uitbreidingsbuurt van Heeze, Nieuwe Hoeven, is aan de westzijde van het spoor gerealiseerd. De buurt vormt een afgerond geheel. Het spoor, de Muggenberg en de straten Oudenmolen, Kruis en Schoolstraat omsluiten deze buurt.

De Muggenberg en de Schoolstraat vormen de (enige) verbindingen met de 'dorpsas' en met het centrumgedeelte. Voor fietsers is er nog wel een fietstunnel onder het spoor nabij het NS-station. Daarmee heeft Nieuwe Hoeven een enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van het dorpscentrum en de rest van de bebouwde kom.

Het groen binnen de buurt is geconcentreerd in drie groengebieden van formaat, waarbinnen de nodige speelvoorzieningen zijn gerealiseerd.

Binnen de Nieuwe Hoeven is een grote variatie aan woningtypen gebouwd, vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen, geschakelde woningen en rijtjeswoningen.

Ginderover

Oorspronkelijk was Ginderover een buurtschap, dat vanuit Heeze gezien aan de andere kant van de Aa lag. Tegenwoordig vormt alleen nog het beekdal de scheiding tussen Heeze en Ginderover.

Ontwikkelingen sinds 2010

Bovenstaande omschrijving omvat de consoliderende situatie zoals deze gold ten tijde van de vaststelling van het vorige bestemmingsplan "Kom Heeze" op 22 januari 2010. Sindsdien hebben de volgende (woningbouw)ontwikkelingen plaatsgevonden:

- De locatie Bergerhof is herontwikkeld, bestaande uit een nieuwe basisschool en acht patiowoningen.
- De locatie Merleboschool is herontwikkeld tot een locatie voor een brede school. Tevens zijn vrijgekomen gronden toegevoegd aan het park de Groene Spinner.
- Het voormalige gemeenschapscentrum d'n Toversnest aan de Jan Deckersstraat 26-28 is in herontwikkeling tot wonen, bestaande uit 77 appartementen.
- In het gebied tussen de Dominee Kremerstraat, Schoolstraat en het spoor (bekend als Nicasiusterrein) is in 2010 een nieuw dorpshuis gebouwd en zijn er 37 zorgappartementen en een verzorgingshuis gerealiseerd.
- De inbreidingslocatie Beemden-Zuid is in ontwikkeling/gerealiseerd met grondgebonden woningen.

3.3.3 Groenstructuur

Groen in de kom

Het groen binnen de kom speelt een rol op het niveau van het dorp als geheel en op het niveau van de buurten en straten.

Heeze is rijk aan buurt- en straatgroen. Dit groen bepaalt in het algemeen de kwaliteit c.q. belevingswaarde van een straat of buurt. Daarnaast worden veel groene ruimten gebruikt om te

spelen. In de buurt Weibossen worden de woonstraten begeleid door boombeplanting. Daarnaast liggen er een aantal veldjes. In Engelse Tuin is veel groen aanwezig in de vorm van grasstroken evenwijdig aan een aantal hoofdwegen. De Nieuwe Hoeven kent een centrale uitgebreide groenzone, de Spinner, met speel- en trapveldjes en enkele aanvullende groenplekken binnen de wijk.

Relatie met het buitengebied

Heeze ligt vrij compact en besloten in het omgevende landschap. Aan de oostzijde wordt Heeze begrensd door het beekdal van de Groote Aa / Kleine Dommel en aan de noord- en westzijde wordt de bebouwde kom van de akkers en de bossen gescheiden door de wijkontsluitingsweg. Aan de zuidzijde gaat de bebouwde kom over in agrarisch buitengebied.

3.3.4 Verkeersstructuur

Ontsluitingswegen

De eerste bewoners van Heeze vestigden zich aan de in noordoost-zuidwest richting lopende Geldropseweg, Kapelstraat, Jan Deckersstraat, Oude Stationsstraat, Leenderweg en aan de hierop aansluitende Nieuwendijk (in zuidelijke richting) en Emmerikstraat en Schoolstraat (in westelijke richting). Deze wegen en de aangrenzende bebouwingslinten hebben de structuur van Heeze bepaald. Door de latere, grootschalige uitbreidingen is de oorspronkelijke wegenstructuur flink uitgebreid. De genoemde wegen vormen echter nog steeds de belangrijkste ontsluitingswegen binnen het dorp.

Woonstraten

De woonstraten sluiten aan op het stelsel van ontsluitingswegen en buurtverzamelstraten. De inrichting van de woonstraten in de kern Heeze verschilt per buurt. Weibossen wordt gekenmerkt door lange, rustige straten begeleid door bomenrijen. Het stratenpatroon in Engelse Tuin is rastervormig van opzet. Brede, maar met weinig 'groen' ingerichte straatprofielen bepalen het straatbeeld. De buurt Nieuwe Hoeven wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van woonerven en woonstraten met soms een relatief breed profiel.

Oude wegen en paden

Oude paden vormen in de dorpsstructuur van veel Brabantse dorpen een kenmerkend element. De samenkomst of splitsing van dergelijke paden leidde in het verleden vaak tot de vorming van een nederzetting. Een dergelijke splitsing, aangeduid met 'Frankische driehoek', 'plaatse' of 'plaetse' is ook binnen de kom van Heeze terug te vinden: Strabrecht. Ook Kruis vormt zo'n historische splitsing van wegen.

Spoorlijn

De spoorlijn Eindhoven – Maastricht doorsnijdt Heeze in noord-zuidelijke richting. Het tracé van de lijn vormt, ondanks de vier spoorwegovergangen en de fietstunnel, een fysieke barrière.

3.4 Functionele aspecten

3.4.1 Algemeen

Heeze beschikt over een relatief uitgebreid pakket aan voorzieningen, bestaande uit detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren en bedrijven. Deze zijn voornamelijk gevestigd in het dorpscentrum, gelegen tussen Strabrecht en

Nieuwendijk. Daarnaast zijn er een aantal voorzieningen in de Engelse Tuin en Nieuwe Hoeven. Ook binnen de oude bebouwingslinten komen verspreid voorzieningen voor. Met dit voorzieningenpakket heeft Heeze een belangrijke verzorgende functie voor de andere kernen binnen de gemeente.

3.4.2 Wonen

Op 1 januari 2013 bedroeg het inwoneraantal van de kom van Heeze 9.642 inwoners. Binnen de gehele gemeente Heeze-Leende is sprake van een kleine natuurlijke aanwas (het geboortecijfer is hoger dan het sterftcijfer). Het migratiesaldo is de laatste jaren echter negatief (er zijn meer mensen uit de gemeente vertrokken dan dat zich binnen de gemeente gevestigd hebben).

Op 7 oktober 2013 is door de Raad de woonvisie 'Heeze-Leende, een top woonmilieu' vastgesteld. In deze nota is een tiental doelstellingen geformuleerd, zoals het zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor zorgbehoevende ouderen en bijzondere doelgroepen.

In de nieuwe wijk Bulders zijn woningen (circa 350) voorzien voor alle doelgroepen. De ontwikkeling hiervan is gepland tot 2030. Dit woongebied ligt in het zuidelijk deel van het dorp en zal goed ontsloten kunnen worden vanaf de Emmerikstraat en vanaf de nog aan te leggen zuidelijke wijkontsluitingsweg. Voor deze planvorming zal een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

Zorgwoningen

De behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening neemt toe vanwege de vergrijzing en de vermaatschappelijking van de gezondheidszorg. Omdat de vraag naar woonvoorzieningen zeer divers is, zal ook het aanbod dat kenmerk moeten hebben. Specifieke zorgwoningen voor mensen met een AWBZ-indicatie, die als zodanig gebouwd worden door een woningcorporatie of door particulieren, vallen buiten de reguliere contingenten. Deze moeten ook als zodanig bestemd en gebruikt worden. In geval van reguliere bewoning worden ze onderdeel van het toegewezen woningcontingent. De zorgwoningen in Heeze vallen voor het grootste gedeelte onder het beheer van zorgcentrum Nicasius. Een verhoudingsgewijs kleiner aantal zorgwoningen vallen onder het beheer van het centrum voor epilepsie Kempenhaeghe.

Beperken nieuwe woningen

Binnen een aantal bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen indien er binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woningen zijn opgericht danwel in oprichting zijn. Hetzelfde geldt voor gesloopte woningen die niet binnen 2 jaar herbouwd worden. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het ook mogelijk om het maximale aantal woningen te verminderen indien er op een locatie binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het plan minder woningen zijn opgericht of in aanbouw zijn dan maximaal op de locatie zijn toegestaan.

De planologische noodzaak is tweeledig. Enerzijds ligt deze besloten in het beleid van de gemeente om meer sturing te kunnen geven aan de lokale woningbouwmarkt. Anderzijds zijn binnen de kom de meeste open ruimtes voorzien van een bouwtitel. Indien deze woningen allemaal worden opgericht leidt dit tot een ongewenste mate van verdichting in de kom.

3.4.3 Bedrijvigheid

Aan de zuidzijde ligt het bedrijventerrein De Poortmannen. Hier is de lokale bedrijvigheid voornamelijk geconcentreerd. Voor dit bedrijventerrein is een apart bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast zijn op verschillende locaties binnen de kom bedrijven gesitueerd.

Een locatie waar veel bedrijvigheid gelegen is, ligt ingeklemd tussen het spoor en de bebouwing aan de Nieuwendijk. Dit terrein is grotendeels in gebruik als opslag van materialen. De gemeentewerf en de brandweerkazerne zijn een tweede locatie van enige omvang. Naast deze locaties zijn verspreid binnen de oude dorpslinten nog een aantal bedrijven gevestigd.

Agrarische bedrijven

De melkrundveehouderij aan Oudenmolen 3 en de paardenhouderij met verkoop en opslag van landbouwproducten aan Oudenmolen 4a vormen de twee 2 agrarische bedrijven binnen de komgrens. Verder liggen nabij de kern, maar buiten de komgrens, 3 agrarische bedrijven: een melkgeitenhouderij op Somerenseweg 39a, een paardenhouderij op Strabrecht 11 en een varkens- en rundveehouderij op Boschlaan 7. Milieucirkels van deze bedrijven liggen deels binnen voorliggend bestemmingsplan.

3.4.4 Commerciële voorzieningen

Het overgrote deel van de detailhandelzaken is binnen het dorpscentrum gevestigd. Daarnaast is detailhandel aanwezig in de Engelse Tuin en Nieuwe Hoeven en (verspreid) in de dorpslinten.

Om vestiging van detailhandel binnen het dorpscentrum te stimuleren is het hier direct toegestaan om bestaande andere functies om te zetten in detailhandel. Buiten het dorpscentrum is detailhandel enkel toegestaan daar waar nadrukkelijk aangegeven op de verbeelding. Voor de locaties buiten het centrumgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de detailhandelfunctie bij leegstand te kunnen verwijderen.

3.4.5 Horecavoorzieningen

Binnen de kom van Heeze zijn diverse horecavoorzieningen gevestigd. Een aantal van deze voorzieningen liggen binnen het dorpscentrum aan de Kapelstraat en de Jan Deckersstraat.

Binnen de bestemming 'Centrum' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van het huidige gebruik naar horeca 2 en horeca 3. Het gaat hier om horeca-inrichtingen als (eet)café's, brasseriën, restaurants en hotels.

Binnen het dorpscentrum is gekozen voor een relatief vrije ontwikkeling van de 'dag'-horeca. Deze versterken de winkelambiance.

3.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke functies zijn voor het overgrote deel gevestigd in het dorpshart. Het gemeentehuis, de bibliotheek, een basisschool, een RK-kerk, een hervormde kerk en begraafplaats hebben hier hun plek. Verder liggen er onder andere nog drie basisscholen binnen Nieuwe Hoeven en Engelse Tuin, een verzorgingshuis aan het Berkelmanspad en een rouwcentrum aan de Spoorlaan. Het nieuwe dorps huis is recent gerealiseerd aan de Spoorlaan.

Maatschappelijke voorzieningen spelen een belangrijke rol in het dorpsleven. De regeling in dit bestemmingsplan is gericht op behoud van dergelijke functies op centrale locaties binnen het dorp.

Brabantse Dag

Een bijzondere voorziening c.q. evenement binnen het dorp vormt de Brabantse Dag. Een belangrijk onderdeel van dit feest in het laatste weekend van augustus is een optocht met praalwagens. Voor de bouw van de praalwagens zijn verspreid over de buurten plekken nodig. De locaties voor de bouw van deze wagens is geregeld ter plaatse van de aanduiding zoals opgenomen op de verbeelding. In de regels zijn de bijbehorende bouw- en gebruiksregels opgenomen.

3.4.7 Sportvoorzieningen

Heeze beschikt over twee sportcomplexen van behoorlijke omvang; sportpark Weibossen en sportpark Lambrek. Op sportpark Weibossen zijn de velden van de korfbalvereniging, een overdekte baan en een buitenbaan voor de handboogvereniging, een tennishal en buitentennisbanen gesitueerd. Op sportpark Lambrek liggen voetbalvelden en hockeyvelden.

Naast deze complexen zijn verspreid binnen de kom nog verschillende voorzieningen voor sport en recreatie gelegen, waaronder sporthallen/-zalen in het centrum (Sporlaan), Nieuwe Hoeven en Engelse Tuin, trapveldjes binnen de woonbuurten en een fitnesscentrum in de Nieuwe Hoeven.

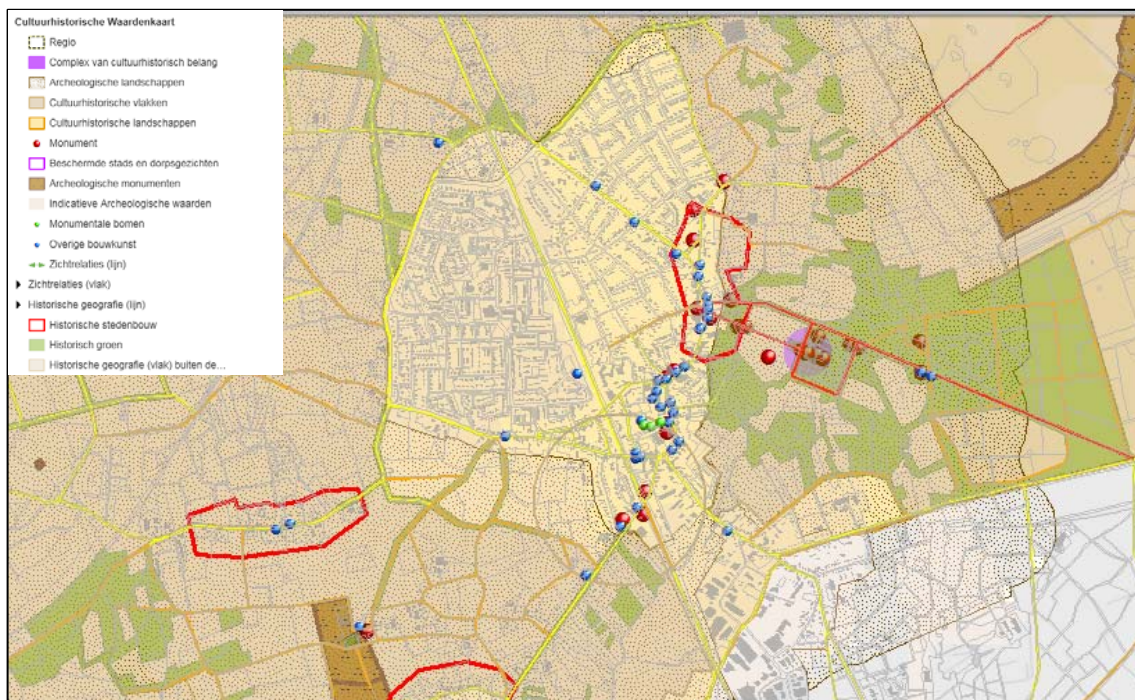
3.5 Cultuurhistorische waarden en monumenten

3.5.1 Cultuurhistorische waarden en monumenten

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In deze tijd van algemene, grote ruimtelijk-functionele veranderingen is het belangrijk om waar mogelijk de (cultuur)historische structuur en bebouwing te behouden en eventueel te versterken. De (cultuur)historie van Heeze is het beschermen waard.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met weergave de kom van Heeze.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.*

Monumenten

Binnen het plangebied komen de volgende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor:

Rijksmonumenten

Adres

Boschlaan 9, 11
Jan Deckersstraat 22
Jan Deckersstraat 24
Kapelstraat 50
Kapelstraat 116
Kapelstraat 120
Leenderweg 1
Leenderweg 14
Oude Stationsstraat 24
Strabrecht 4
Strabrecht 32
Strabrecht 46

Object

2 arbeiderswoningen
pastorie
r.k. kerk
Ned. Herv. Kerk
villa
herenhuis
overwegwachtershuis
beltkorenmolen
stationschefhuis
langgevelboerderij
langgevelboerderij
langgevelboerderij

Opmerking

Monumentnummer: 21289
Monumentnummer: 522676
Monumentnummer: 522675
Monumentnummer: 21291
Monumentnummer: 522678
Monumentnummer: 522677
Monumentnummer: 522681
Monumentnummer: 21292
Monumentnummer: 522680
Monumentnummer: 21293
Monumentnummer: 21294
Monumentnummer: 21295

Gemeentelijke monumenten

Adres	Object	Opmerking
Emmerikstraat 31- 33	woonhuis	
Jan Deckersstraat 4	school	
Jan Deckersstraat 11	woonhuis	
Jan Deckersstraat 26	klooster	
Jan Deckersstraat 29	hulp-postkantoor	
Jan Deckersstraat 45	woonhuis	nu galerie
Geldropseweg 47	woonhuis	
Geldropseweg 49	woonhuis	
Geldropseweg 134	woonhuis	
Ginderover 16	kortgevelboerderij	
Ginderover 45	woonhuis	
Kapelstraat 17	boerderij	
Kapelstraat 23	café	
Kapelstraat 81	woonhuis	
Kapelstraat 110	woonhuis	
Kruis 12	boerderij	
Oude stationsstraat 3	woonhuis	
Schoolstraat 2	school	
Schoolstraat 10	woonhuis	
Strabrecht 35	schapenschob	
Vondellaan 2	woonhuis	

Waardevolle ensembles

Buiten de bijzondere waarden van panden kan de samenhang tussen bebouwing, bestrating, beplanting, ruimte en plek een karakteristieke meerwaarde hebben. Een dergelijke samenwerking van elementen heet een ensemble. In Heeze worden de volgende ensembles onderscheiden:

- Plaatse Strabrecht, een oude Frankische driehoek, plaatse of brink, met een volwassen boombeplanting vormt samen met de aangrenzende bebouwing, waaronder een aantal monumentale langgevelboerderijen, een fraai geheel;
- het cluster monumentale panden rond de entree naar het kasteel;
- het geheel van kerk, oud kloostergebouw en parochietuin;
- het geheel van bebouwing en beplanting rondom de kruising Leenderweg - Pastoor v.d. Voortlaan, met inbegrip van de molenbiotoop;
- De bolle akkers en het historische verkavelingspatroon van het gebied Bulders-Oudemolen.

Ook de buiten de dorpskern gelegen buurtschappen Rul en Kreijl, vormen in relatie met het omgevende buitengebied aantrekkelijke ensembles. Verder is ook kasteel Heeze met het omgevende parkachtige landgoed (aangemerkt als rijksmonument) als een markante plek in het beekdal van de Grootte Aa en de Sterkselse Aa aan te merken.

Het beekdal van de Grootte Aa (en de Sterkselse Aa) ten oosten van de kern Heeze is cultuurhistorisch gezien waardevol. De parcellering is hier in de loop der tijd weinig veranderd. Aan de noordzijde van de kern ligt een open akkercomplex, grenzend aan het buurtschap Kreijl.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn verder onder andere het gebied rond het kasteel, Strabrecht en de oude dorpslinten als elementen met belangrijke historische waarde aangemerkt.

De structuur van het bebouwingslint tussen Strabrecht en Oudenmolen / Kruis heeft sinds 1840 weinig verandering ondergaan. Aan deze oude linten staan bovendien nog een groot aantal gebouwen met een cultuurhistorische of architectuurhistorische waarde. Deze gebouwen hebben een positieve invloed op de identiteit van een dorp en veel ervan zijn typerend voor het straatbeeld.

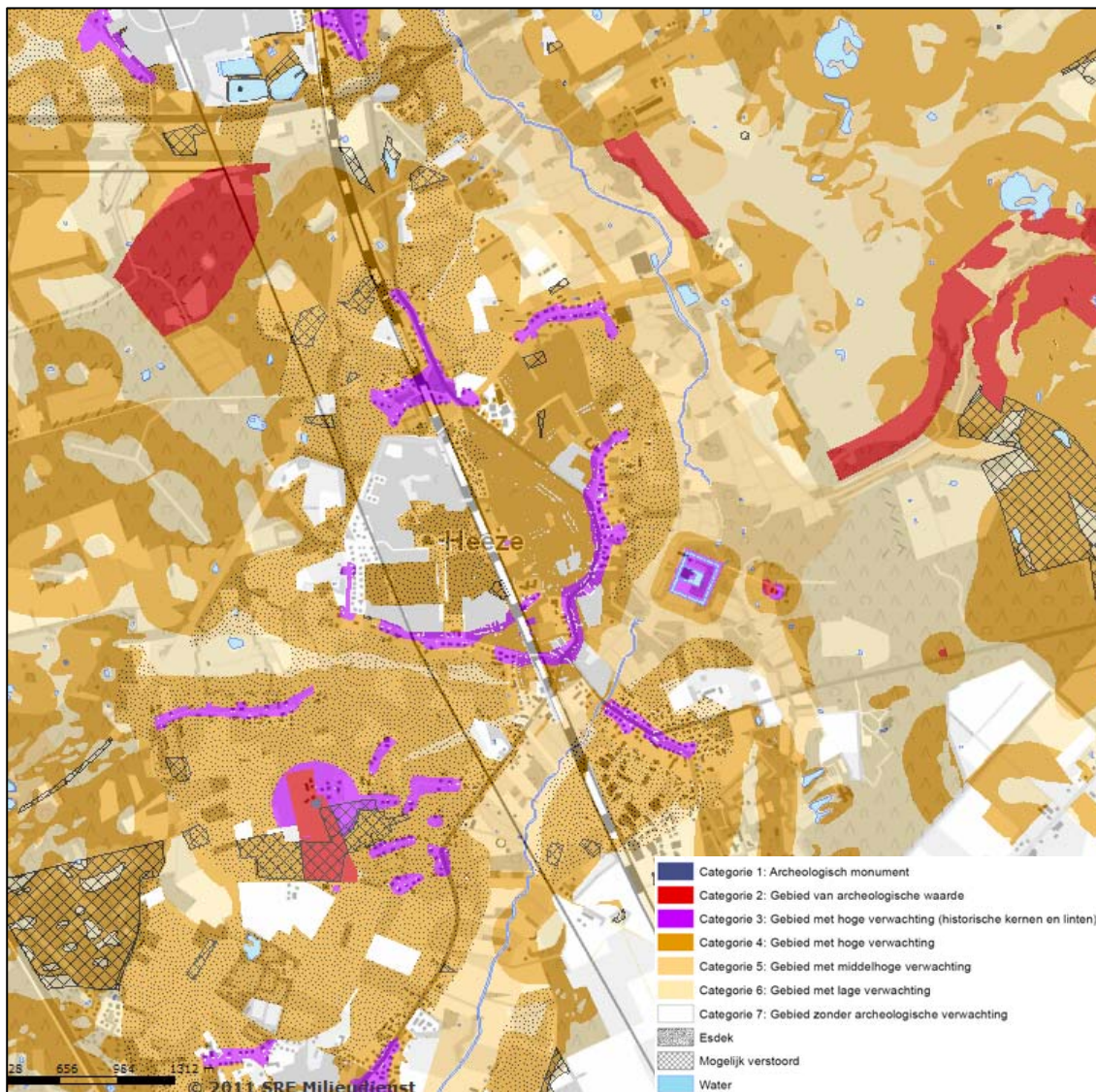
3.5.2 Archeologische waarden

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg te worden ontsloten. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk moeten worden gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Archeologische beleidskaart SRE

Uitgangspunten van het beleid van het SRE zijn:

- De bekende archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk ontzien. In die gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden.
- Het tweede uitgangspunt is dat archeologie geen belemmering mag zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverwachte vondsten.
- Derde uitgangspunt is dat archeologisch onderzoek waar dat kan, moet leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van gemeente Heeze-Leende. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners / publiek.



Uitsnede erfgoedkaart SRE met weergave de kom van Heeze. Bron: SRE, 2012.

De waarden- en verwachtingenkaart van het SRE onderscheidt vier archeologische verwachtingszones binnen het plangebied van de kom van Heeze, op grond van de beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Naar aanleiding van de waarden- en verwachtingenkaart is een archeologische beleidskaart opgesteld door het SRE, versie 24 oktober 2012. Hierin zijn de zones uit de waarden- en verwachtingenkaart vertaald in beleidscategorieën met onderzoeksverplichtingen. Onderstaande categorieën zijn van toepassing voor de kom van Heeze.

1. 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 –mv.

2. 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 of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m².
3. Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 5.000 m².
4. Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen t.b.v. de activiteit ruimtelijke ordening van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.

Archeologische dubbelbestemmingen

Van de bovenstaande vier categorieën zijn er drie categorieën vertaald in de bestemmingsregels middels een dubbelbestemming. Categorie 6 is vanwege de omvang van het onderzoeksgebied niet relevant. Projecten met een dergelijke omvang zullen in de kom van Heeze niet voorkomen. Voor elke opgenomen dubbelbestemming geldt een onderzoekspllicht, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Of een onderzoekspllicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald.

Bij een aantal locaties is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', welke alhier in het vigerende plan is opgenomen, verwijderd. Voor deze locaties, waar in alle gevallen recent nieuwbouw heeft plaatsgevonden, heeft namelijk reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het opnemen van een dubbelbestemming met regels die strekken tot het

(opnieuw) verplicht uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek voor nieuwe ontwikkelingen is derhalve niet meer noodzakelijk.

3.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

De beltkorenmolen, die ligt aan de Leenderweg, heeft zowel ruimtelijk als functioneel gezien een bijzondere waarde. De inrichting van de molenbiotoop - de gehele omgeving van de molen, voor zover die van invloed is op het goed functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument - speelt hierbij een belangrijke rol.

In de eerste plaats moet de molenomgeving zo zijn ingericht dat de molen voldoende windtoevoer en -afvoer heeft. In de tweede plaats gaat het om de belevingswaarde van de molen. Dat houdt in dat een molen tegen de lucht moet afsteken en niet omringd moet zijn door bouwwerken die niet passen bij het monumentale karakter van de molen.

Om voldoende windtoetreding te garanderen / de molen goed te laten functioneren is in dit plan een vrijwaringszone opgenomen waarbinnen extra regels aan bebouwing en begroeiing worden gesteld. Kort samengevat is een bouwhoogte lager dan de circa 7 meter hoge 'belt', waarop de molen gebouwd is, in principe overal mogelijk. Bij een bouwhoogte hoger dan de 'belt' moet een bepaalde afstand tot de molen in acht worden genomen. Hoe hoger de bouwhoogte, hoe groter de afstand tot de molen. Uitgaande van de gangbare maten voor de bebouwing in de omgeving (goothoogte 6 m, nokhoogte 10 m) is voor de beschermingszone een straal van 300 meter aangehouden.

3.7 Ontwikkelingen in het plangebied

Bulders

De locatie Bulders ligt tussen oude linten en de geplande zuidelijke wijkontsluitingsweg, zoals door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een geschikt gebied voor uitbreiding van het komgebied op langere termijn. Bulders kan ruimte bieden aan de lokale woningbehoefte, in combinatie met de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen. Onderstaande afbeelding geeft een globaal inrichtingsvoorstel voor het gehele gebied. Bij de verdere uitwerking moet rekening gehouden worden met de volgende structurele uitgangspunten c.q. randvoorwaarden:

- groene long als landschappelijke verweving van het huidige Heeze met de cultuurhistorisch waardevolle locatie Kerkhof e.o. (oorsprong van het dorp);
- inspelen op historische verkavelingsstructuur;
- ontwikkeling bestaande waterloop tot lokale ecologische verbindingszone;
- opwaardering Kruis als samenkomst van lokale wegen.



Globaal inrichtingsvoorstel gebied Bulders.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Daarnaast is bepaald dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, op basis van regelgeving uit het Bro, als procesvereiste moet worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.. Het onderhavig plan is in hoofdzaak conserverend van aard en bevat nagenoeg geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bezien in hoeverre de Ladder van duurzame verstedelijking relevant is en zo ja, op welk wijze hier invulling aan wordt gegeven. Dit geldt eveneens voor de (vormvrije) toetsing aan het Besluit m.e.r.. Een toetsing aan beide aspecten is voor onderhavig plan derhalve niet aan de orde. Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Oude Stationsstraat 25 is een separate ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Dit document, waaraan wordt getoetst aan alle af te wegen belangen, is toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Hieronder is voor de planologisch relevante milieuaspecten een beoordeling uitgevoerd voor onderhavig plan, met dien verstande dat de toetsing van het initiatief aan de Oude Stationsstraat 25 plaats heeft in de separate ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Beoordeling

Onderhavig plan maakt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk. Nadere bestudering van het aspect bodem is met onderhavig plan niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In het Bevi staat wat onder risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten wordt verstaan. Voor de toepassing van het Bevi wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven liggen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs)¹ en de risicokaart geraadpleegd. In de kom van Heeze ligt een Bevi-inrichting. Het gaat hier om het lpg-vulpunt aan de Leenderweg 5. Deze inrichting met zone is op de verbeelding aangeduid middels aanduidingen. Binnen deze aanduidingen gelden beperkende regels voor het oprichten en/of uitbreiden van kwetsbare objecten overeenkomstig het Bevi.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) d.d. 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen.

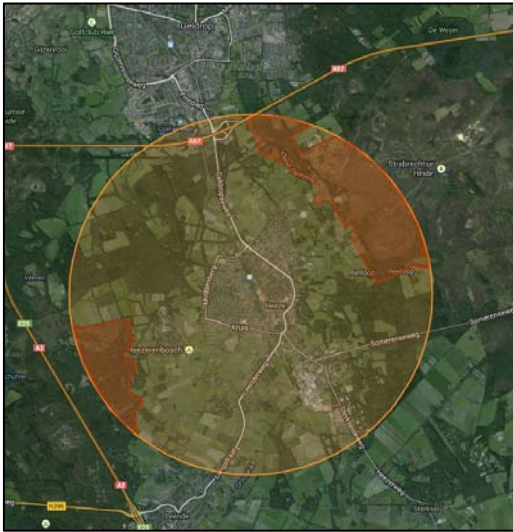
Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen liggen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Uit de kaart blijkt dat er in en nabij het plangebied geen risicorelevante transportassen aanwezig zijn.

¹ Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.



Uitsnede kaart met weergave Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide en Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux.



Uitsnede kaart met weergave EHS-gebieden.

4.4 Flora & fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan worden gesteld dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden.

Beoordeling

Het plangebied wordt omgeven door de gronden die zijn aangewezen als EHS. Wat verder van de kom liggen de Natura 2000-gebieden Strabrechtse Heide (noordoostelijk) en Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux (zuidwestelijk). Onderhavig plan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die getoetst dienen te worden aan de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998. Nadere bestudering van het aspect flora en fauna is met onderhavig plan niet noodzakelijk.

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn een aantal regimes opgenomen die strekken tot de bescherming van ecologische waarden. Een aantal van deze regimes, te weten 'Attentiegebied EHS', 'Ecologische hoofdstructuur', 'Ecologische verbindingszone' en de zone 'Behoud en herstel watersystemen', is gedeeltelijk gelegen binnen het onderhavige plangebied. Het eerstgenoemde regime is in het voorliggende plan vertaald in een dubbelbestemming, de daarna genoemde regimes worden beschermd middels bepalingen zoals opgenomen in de algemene aanduidingsregels. De juridische regeling is gebaseerd op die van het aansluitende bestemmingsplan 'Buitengebied', zodat één uniform toetsingskader geldt. Naast de bovengenoemde regimes zijn ook nog andere aan het landschap verbonden regimes in het plangebied gelegen, dit betreft het 'Reserveringsgebied Waterberging' en 'Aardkundig waardevol gebied'. Binnen de bestemming 'Tuin' is bepaald dat bijgebouwen niet zijn toegestaan op gronden die tevens zijn gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Dit betreft gronden die in het zuiden van het plangebied zijn gelegen. Door opname van deze regimes worden de ecologische (en landschappelijke) waarden en kenmerken van gebieden planologisch beschermd.

Conclusie

Het voorliggende plan maakt geen ingrepen mogelijk waarvan het aannemelijk is dat die in strijd zijn met de Flora- en faunawet. De in de Verordening ruimte 2014 opgenomen provinciale planologische regimes zijn overgenomen in de juridische regeling van het onderhavige plan.

4.5 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

Beoordeling

In het plangebied liggen een rioolwaterleiding en hoogspanningsleiding. Deze leidingen zijn als dubbelbestemming 'Leiding' op de verbeelding weergegeven. Binnen deze bestemming gelden, binnen de bandbreedtes, verboden voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden. Ten

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

behoefte van het bepalen van de exacte breedte van de dubbelbestemmingen waarbinnen verboden gelden, is voor de hoogspanningsverbinding Eindhoven Oost – Maarheeze een berekening opgesteld van de aanwezige magneetveldzones. Een deel van deze hoogspanningsverbinding (150 kv) is gelegen binnen het plangebied, voor het deel van de leiding dat is gelegen tussen mast 111 en 115 heeft de nadere berekening plaatsgevonden. Dit onderzoek is bijgesloten in Bijlage 2 bij deze toelichting. Op basis van de berekening heeft de dubbelbestemming tussen de twee voornoemde masten een breedte van 70 meter. Bij het overige deel van de hoogspanningsleiding geldt een breedte van 80 meter.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' (titel 5.2 Wet milieubeheer) in beeld te worden gebracht.

Beoordeling

Onderhavig plan is conserverend van aard en bevat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een toetsing aan de 'Wet Luchtkwaliteit' is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan is conserverend van aard, waardoor dit deel van het aspect bedrijven & milieuzonering niet relevant is.

4.8 Water

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht

van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden.

Beoordeling en conclusie

Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets worden doorlopen. Onderhavig conserverend plan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die een watertoets dienen te ondergaan. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Wet geluidhinder

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan ligt in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
<i>Aantal rijstroken</i>	<i>Aantal meter aan weerszijden van de weg</i>	
<i>5 of meer</i>	<i>350 m</i>	<i>600 m</i>
<i>3 of 4</i>	<i>350 m</i>	<i>400 m</i>
<i>1 of 2</i>	<i>200 m</i>	<i>250 m</i>

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Op alle wegen in het komgebied, met uitzondering van de wijkontsluitingswegen, is het 30 km-regime van kracht. Veel woningen liggen buiten de zone langs wegen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Binnen het komgebied blijft voor de Geldropseweg, Ginderover/Somerenseweg en

het traject Muggenberg/Oudenmolen een maximum snelheid van 50 km/u gehandhaafd. Voor deze gezoneerde wijkontsluitingswegen geldt een zone van 200 m aan weerszijden van de as van de weg. De geluidszones van de A2 en de A67 liggen buiten de kom van Heeze.

In het plangebied ligt ook een geluidzone van het spoortracé die invloed heeft op het woon- en leefklimaat van de kern. De geluidzone voor het spoortracé beslaat een strook van 500 m aan weerszijden van de buitenste sporen. Spoorweglawaai veroorzaakt vooral 'hinder' in de wijken Weibossen en Nieuwe Hoeven. Langs Nieuwe Hoeven is grotendeels een geluidswal gerealiseerd. Tussen de woonlocatie "d'n Strohuls" en de spoorzone is een geluidscherm geplaatst. Vanwege het wegverkeerslawaai en het spoorweglawaai zijn saneringswerkzaamheden uitgevoerd aan een groot aantal woningen langs de spoorlijn, de Kapelstraat en de Jan Deckersstraat. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven geluidzones, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een actueel juridisch-planologische regeling te bieden voor de gehele kom van Heeze. Daarnaast wordt voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Oude Stationsstraat 25 een nieuw juridisch-planologisch kader gegeven.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

5.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard, die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is verplicht in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen over het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels en de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding geeft de bestemmingen weer, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

5.3 Opzet planregels

De juridische regeling van een bestemmingsplan bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch – 1

De agrarisch in gebruik zijnde gronden in het plangebied zijn als zodanig bestemd en bedoeld voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden is uitsluitend ten behoeve van het agrarisch gebruik het bouwen van bouwwerken toegestaan. Gebouwen zijn niet toegelaten. Voor die gronden die grenzen aan het buitengebied, is met een afwijkingsprocedure de oprichting van schuilgelegenheden mogelijk.

Agrarisch – 2

Binnen deze bestemming is het toegestaan de gronden te gebruiken voor een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van melkrundveehouderij’ is een melkrundveehouderij toegestaan. Vergroting van de bestaande oppervlakte bebouwing van de melkrundveehouderij, zoals aanwezig of in uitvoering was op de peildatum 21 september 2013, dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning, is niet toegestaan. Ook mag binnen de gebouwen ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren.

Bedrijf

Binnen deze bestemming worden de aanwezige bedrijven geregeld. Op de verbeelding zijn de bedrijven voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage, gebaseerd op de huidige bebouwing. De maximale hoogtes zijn in overeenstemming met de geldende rechten overgenomen.

Bedrijf – Oude Stationsstraat 25

Binnen deze bestemming wordt een nieuw bedrijfsverzamelgebouw mogelijk gemaakt. De positie van het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw op het perceel is vastgelegd op de verbeelding door middel van een bouwvlak. De maximale maatvoering van het gebouw is eveneens op de verbeelding opgenomen.

Bedrijf – Nutsvoorziening

In het plangebied zijn aanwezige nutsvoorzieningen bestemd tot 'Bedrijf', maar zijn voorzien van de toevoeging 'nutsvoorziening', waardoor overige bedrijven zich niet op deze locaties kunnen vestigen.

Centrum

Alle centrumfuncties worden toegestaan binnen deze bestemming. Het gaat om detailhandelslocaties, horecabedrijven in categorie 1, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Specifiek aangeduid zijn supermarkten en horecabedrijven in categorie 2.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' (-bg) op de verbeelding is het niet toegestaan om aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren. Dit verbod geldt eveneens voor vergunningvrije bouwwerken. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een erf uitsluitend als zodanig mag worden ingericht, indien een bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt. In een bestemmingsplan kan een dergelijk verbod worden opgelegd door, afwijkend van de gangbare bestemmingsplansystematiek, duidelijk te bepalen waar een inrichting als erf (bij een hoofdgebouw) niet gewenst is. In de onderhavige systematiek is gekozen voor de aanduiding '-bg'. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' (-k) op de verbeelding is het niet toegestaan gronden te gebruiken als kantoor.

Gemengd

In deze bestemming zijn een aantal verspreid gelegen functies, te weten dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen geregeld. Nader aangeduid zijn detailhandelszaken, al dan niet volumineus of supermarkt.

Groen

Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

Horeca

De horeca binnen het plangebied, gelegen buiten de centrumbestemmingen, is specifiek bestemd met de bestemming 'Horeca'. Horecavestigingen met de horecacategorie 2 en 3 zijn toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en religieuze doeleinden toegestaan, zoals onder andere de scholen en kerk. Kinderdagverblijven zijn uitsluitend mogelijk op de locaties die op de verbeelding zijn aangegeven.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogtes per bebouwingsvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten voldoen.

Recreatie

Binnen de recreatiebestemming zijn de gronden voor het kampeerterrein De Kluis opgenomen.

Sport

Deze bestemming ligt op de sportparken Weibossen en Lambrek en sporthal de Pompenmaker. Binnen deze bestemming is de beoefening van sporten algemeen toegestaan. Ondersteunende horeca wordt toegestaan in de kantine van een sportvereniging, waarbij de openingstijden en gebruik gerelateerd moeten zijn aan de activiteiten van de sportvereniging. Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven aan welke maatvoering de gebouwen moeten voldoen.

Tuin

Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin toegestaan. Bebouwing is in principe niet toegestaan, behoudens erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voortuinen bij de woningen zijn als zodanig bestemd.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) en groenvoorzieningen toegestaan.

Verkeer – Spoorweg

Binnen deze bestemming ligt de spoorlijn Weert – Eindhoven. Bebouwing is enkel ten dienste van het railverkeer mogelijk.

Water

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige watergangen en grotere waterpartijen opgenomen.

Wonen

In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt voor woondoeleinden nu slechts één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen'. Hierin wordt tevens de achtertuin geregeld. De voortuin is bestemd als 'Tuin'. De regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden. Binnen de woonbestemming is het toegestaan aan-huis-verbonden-beroepen uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een afwijking. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een aan huis verbonden beroep rechtstreeks is toegestaan maar dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven.

Leiding

De boven- en ondergrondse leidingen die met name evenwijdig liggen aan de spoorlijn zijn opgenomen binnen deze dubbelbestemming. Binnen deze bestemming geldt een beschermingsregime door middel van een 'omgevingsvergunningstelsel'. Dit betekent dat grondwerkzaamheden uitsluitend mogelijk zijn nadat een omgevingsvergunning is verleend.

Waarde – Archeologie 1 t/m 3

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek.

Waarde – Plaatse Strabrecht

Om de cultuurhistorische waarde van Strabrecht als geheel (gebouwen, beplanting, inrichting van de openbare ruimte) in stand te houden c.q. te verbeteren is de dubbelbestemming 'Waarde - Plaatse Strabrecht' opgenomen, gebaseerd op de conclusies van de nota "De Plaatse Strabrecht". In deze bestemming zijn regels opgenomen die het huidige voorkomen van Strabrecht beschermen. De nota "Plaatse Strabrecht" is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

Waterstaat – Attentiegebied EHS

In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die van invloed zijn op de hydrologische situatie ter plaatse. De regels strekken tot het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van hydrologische waarden.

5.3.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelregel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot de regeling voor bestaande maten en parkeer-, laad- en losmogelijkheden bij gebouwen.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen.

In de Algemene afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bij, bed & breakfast, mantelzorg, e.d..

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. De Grexwet bepaalt dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te nemen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Dit bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Er wordt één nieuwe ontwikkeling, lees bouwplan, mogelijk gemaakt. Er is zodoende sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal. Dit verplichte kostenverhaal is anderszins verzekerd door middel van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Heeze-Leende. Gelet hierop bestaat er geen plicht tot het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 januari 2014 tot en met 26 februari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Gedurende deze periode zijn er 18 inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg. Deze nota is bijgesloten in Bijlage 3 bij deze toelichting. Als gevolg van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Daarnaast hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

6.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de betreffende instanties gestuurd. Het Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant hebben een vooroverlegreactie gegeven. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg. Deze nota is bijgesloten in Bijlage 3 bij deze toelichting. Als gevolg van de vooroverlegreacties is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Kom Heeze 2014" heeft van 25 september 2014 tot en met 5 november 2014 voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende de tervisielegging zijn er 34 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen. Deze nota is bijgesloten in Bijlage 4 bij deze toelichting. Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Daarnaast zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan verwerkt. Zo wordt onder meer de naam van het bestemmingsplan gewijzigd van "Kom Heeze 2014" naar "Kom Heeze 2015".

