

**BESTEMMINGSPLAN
BIESVEN ONG. & VALKENSWAARDSEWEG 5
LEENDE**

TOELICHTING
NL.IMRO.1658.BPBiesvenValkenww5-vs01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

2 november 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Biesven ong. en Valkenswaardseweg 5 Leende
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPBiesvenValkenww5-vs01
Versie voorontwerp	2 april 2021
Versie ontwerp	12 juli 2021
Versie vastgesteld	2 november 2021
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'	8
1.3.2 Bestemmingsplan 'Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp	10
1.3.3 Bestemmingsplan 'Uitsluiten nieuwvestiging logies t.b.v. seizoensarbeiders en arbeidsmigranten'	10
1.4 Doel van het bestemmingsplan	10
1.5 Leeswijzer	11
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANLOCATIE BIESVEN ONG	12
2.1 Begrenzing	12
2.2 Huidige situatie	12
2.3 Beoogde situatie	13
2.3.1 Planbeschrijving	13
2.3.2 Verkeer en parkeren	14
2.3.3 Juridische verankering	15
3. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANLOCATIE VALKENSWAARDSEWEG 5	16
3.1 Begrenzing	16
3.2 Huidige situatie	16
3.3 Beoogde situatie	17
3.3.1 Planbeschrijving	17
3.3.2 Verkeer en parkeren	19
4. BELEIDSKADER	22
4.1 Rijksbeleid	22
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	22
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	22
4.2 Provinciaal beleid	24
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	24
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	24
4.3 Gemeentelijk beleid	27
4.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	27

4.3.2	Woonvisie Heeze-Leende	28
5.	MILIEUASPECTEN	30
5.1	M.e.r.-beoordeling	30
5.1.1	Beleid en regelgeving	30
5.1.2	Beoordeling	30
5.2	Bodemkwaliteit	31
5.2.1	Inleiding	31
5.2.2	Toets planlocatie Biesven ong.	31
5.2.3	Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5	31
5.3	Wegverkeerslawaaï	33
5.3.1	Inleiding	33
5.3.2	Toets planlocatie Biesven ong.	33
5.3.3	Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5	33
5.4	Luchtkwaliteit	34
5.4.1	Inleiding	34
5.4.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	34
5.4.3	Blootstelling aan verontreiniging	35
5.5	Externe veiligheid	36
5.5.1	Inleiding	36
5.5.2	Beleidskader	37
5.5.3	Beoordeling van het plangebied	39
5.5.4	Beperkte verantwoording groepsrisico	40
5.6	Geur van veehouderijen	41
5.6.1	Inleiding	41
5.6.2	Toets van het plangebied	42
5.7	Bedrijven en milieuzonering	42
5.7.1	Inleiding	42
5.7.2	Toets planlocatie Biesven ong.	43
5.7.3	Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5	44
5.8	Natuur en ecologie	44
5.8.1	Inleiding	44
5.8.2	Gebiedsbescherming	45
5.8.3	Soortenbescherming	47
5.8.4	Toets planlocatie Biesven ong.	48
5.8.5	Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5	49
5.8.6	Conclusie	50
5.9	Cultuurhistorie	50
5.9.1	Beleidskader	50
5.9.2	Toets plangebied	50

5.10 Archeologie	50
5.10.1 Inleiding	50
5.10.2 Beleidskader	50
5.10.3 Toets planlocatie Biesven ong.	51
5.10.4 Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5	53
5.11 Water	54
5.11.1 Inleiding	54
5.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel	54
5.11.3 Gemeentelijke beleid	56
5.11.4 Hemelwater	57
5.11.5 Afvalwater	58
6. JURIDISCHE VORMGEVING	59
6.1 Inleiding	59
6.2 Toelichting op de verbeelding	59
6.2.1 Inleiding	59
6.2.2 Verbeelding planlocatie Biesven ong.	59
6.2.3 Verbeelding planlocatie Valkenswaardseweg 5	59
6.3 Algemene toelichting op de regels	60
6.4 Toelichting op de bestemmingen	60
6.4.1 Bedrijf	60
6.4.2 Tuin	60
6.4.3 Verkeer	60
6.4.4 Wonen	61
7. UITVOERBAARHEID	62
7.1 Economische uitvoerbaarheid	62
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	63
8.1 Wettelijk vooroverleg en inspraak	63
8.2 Zienswijzen	63
8.3 Procedure	63

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek Valkenswaardseweg
2. Bodemonderzoek Biesven
3. Akoestisch onderzoek Valkenswaardseweg
4. Archeologisch onderzoek Biesven ong.
5. Proefsleuvenonderzoek Biesven ong.

6. Archeologisch onderzoek Valkenswaardseweg 5
7. Stikstofonderzoek
8. Stedenbouwkundig advies
9. Parkeeronderzoek
10. Nota van inspraak en vooroverleg
11. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

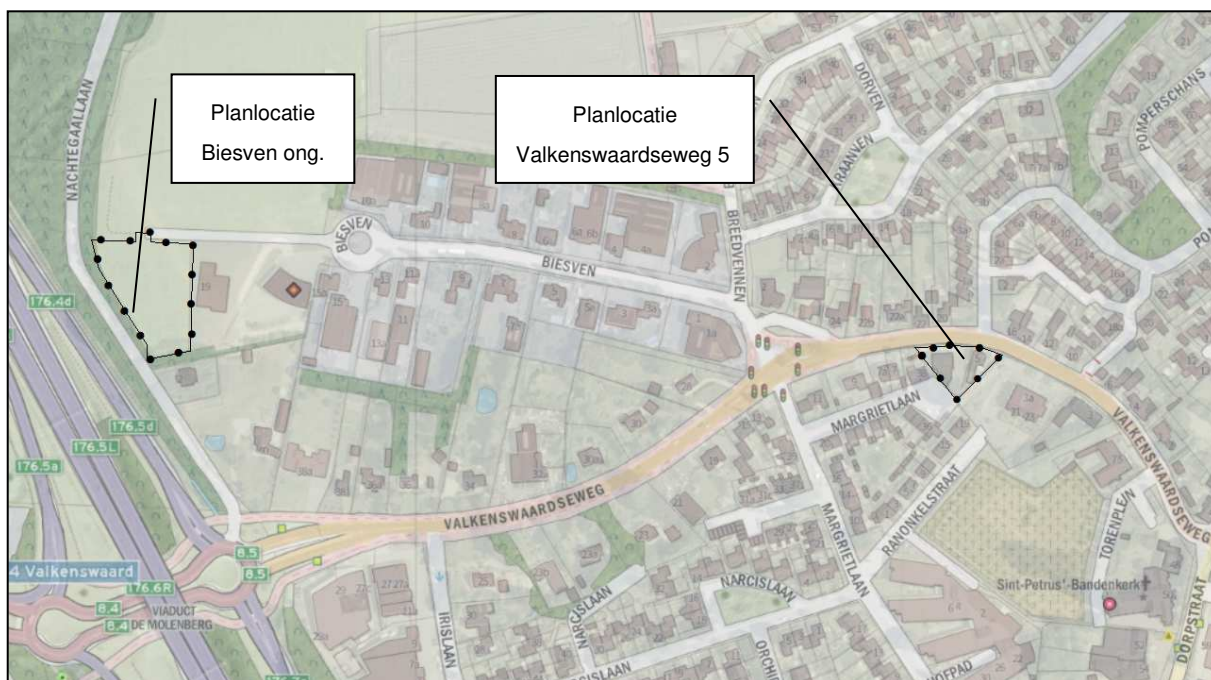
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor verplaatsing van auto-, takel- en bergingsbedrijf 'Sprankenis' te Leende. Dit bergingsbedrijf is gesitueerd in het centrum van Leende aan Valkenswaardseweg 5. Beoogd wordt dit bedrijf te verplaatsen naar een bedrijfslocatie in De Breedvennen aan Biesven ong., aansluitend aan de ambulancepost aan Biesven 19 en in samenhang hiermee de vrijkomende bedrijfslocatie her te bestemmen naar een woningbouwlocatie. De werkplaats aan Valkenswaardseweg 5 wordt hierbij gesloopt en er worden drie woningen gerealiseerd op deze vrijkomende locatie. De woning van de initiatiefnemer die in de huidige situatie de bestemming 'Centrum' heeft en die in gebruik is als bedrijfswoning bij het bedrijf wordt herbestemd naar een reguliere woonbestemming. De voorgenomen verplaatsing is ingegeven door ruimtegebrek als gevolg van de groei van het bedrijf.

Om de beoogde herbestemming mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' voor beide planlocaties te worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld. Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee planlocaties, de planlocatie aan Biesven ong. (de inplaatsingslocatie) en Valkenswaardseweg 5 (de herontwikkelingslocatie). Navolgende figuur geeft een topografische kaart met luchtfoto weer waarop de beide planlocaties, tezamen het plangebied, is aangeduid.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart met luchtfoto, met daarop de planlocaties aan Biesven ong. en Valkenswaardseweg 5 aangeduid

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

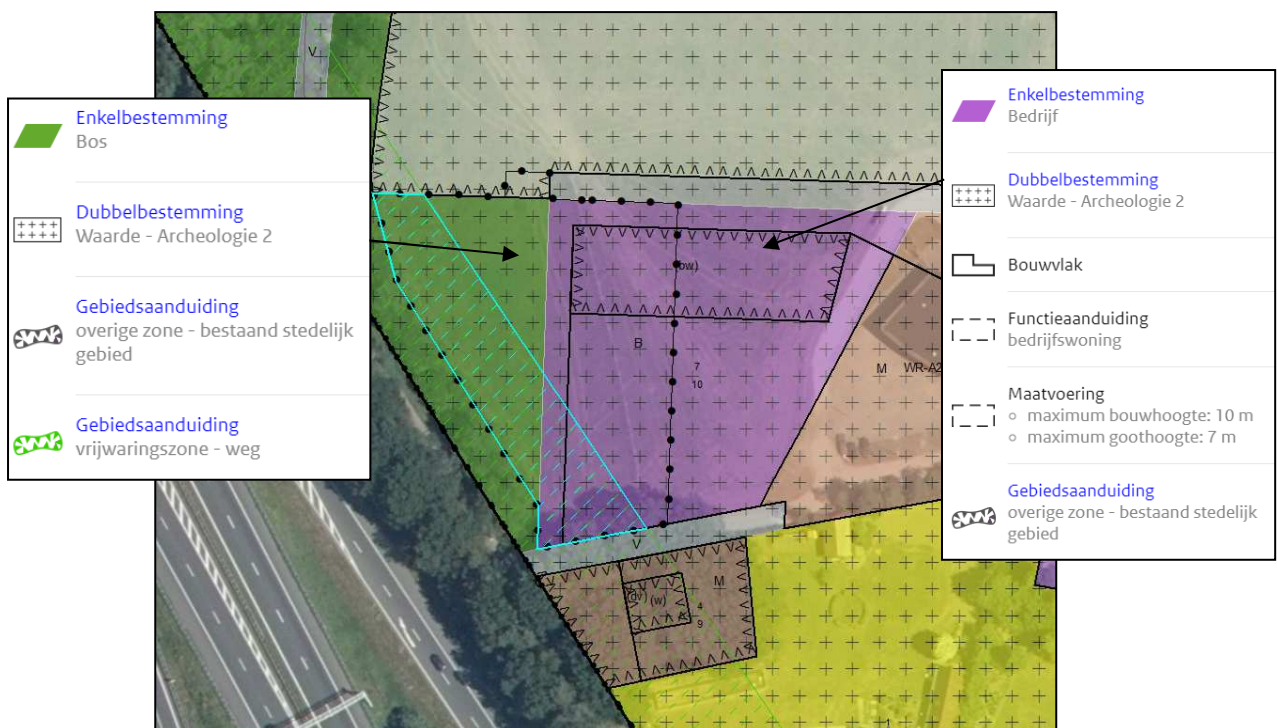
1.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015'

1.3.1.1 Inleiding

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 oktober 2015 en dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

1.3.1.2 Planlocatie Biesven ong.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015', waarop de ligging van de planlocatie aan Biesven ong. is aangeduid.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrip 2015' voor de planlocatie aan Biesven ong.

De planlocatie aan Biesven ong. is bestemd als 'Bedrijf'. De planlocatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestaand stedelijk gebied', een 'bouwvlak', in het noorden van het bouwvlak de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en ter plaatse van het 'bouwvlak' de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 10 m.' en 'maximum goothoogte: 7 m.' Binnen de planlocatie wordt op grond van de regels een bedrijf toegestaan welke is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bijlage 'Bedrijvenlijst Biesven' bij de regels, met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen.

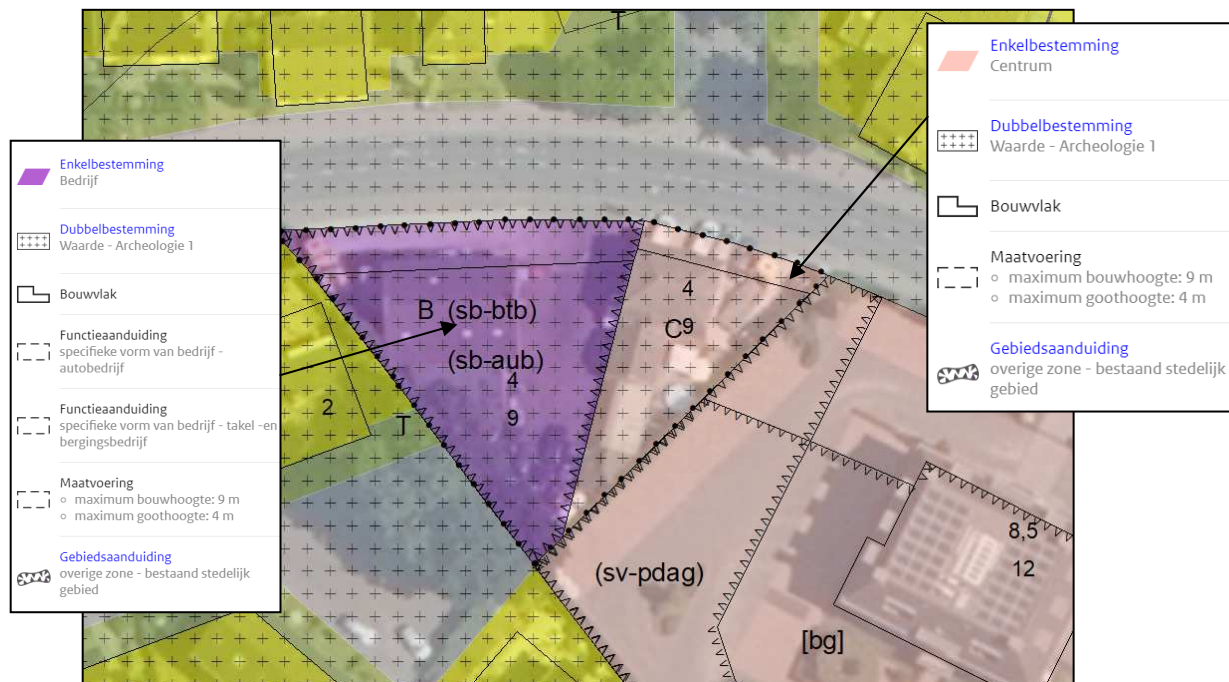
De beoogde bedrijfsbebouwing past binnen het bedrijfsterrein en binnen het bouwvlak. Tevens sluit de bebouwing aan bij de maatvoeringsaanduidingen. Dit bestemmingsplan ziet op de navolgende wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan:

- De bedrijfsactiviteiten voor het takel- en bergingsbedrijf van initiatiefnemer zijn niet opgenomen in de lijst 'Bedrijven en milieuzonering', maar het bedrijf is specifiek als zodanig aangeduid op de verbeelding. Een autobedrijf is wel opgenomen in deze lijst. De aanduidingen voor het bedrijf worden verplaatst van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 naar de planlocatie aan Biesven ong.
- Het beoogd bouwplan past binnen het bouwvlak. Desondanks wordt het bouwvlak verlengd, zodat het bedrijf een uitbreidingsmogelijkheid voor de toekomst heeft.
- Het terrein aansluitend aan de bedrijfslocatie met een oppervlakte van 1.518 m² heeft geen bestemming voor een bedrijf. De bedrijfsbestemming wordt uitgebreid zodat er voor het bedrijf van initiatiefnemer voldoende ruimte is voor parkeren en manoeuvreren binnen de bedrijfslocatie. Het terrein heeft de bestemming 'Bos'. Het is niet ingeplant als bos en ook niet geweest. Het terreingedeelte is, evenals het bedrijfsterrein, groen ingezaaid. Met herbesteding van deze planlocatie vindt geen aantasting van waarden plaats.

De bedrijfslocatie is ontsloten via de Biesven, die is bestemd als 'Verkeer'. Deze verkeersbestemming wordt met dit bestemmingsplan verlengd met een lengte van 10 meter om ook het parkeer en manoeuvreerterrein van het auto- bergings- en takelbedrijf te ontsluiten aan de Biesven. Deze grond is in de huidige situatie bestemd als 'Agrarisch – 1'.

1.3.1.3 Planlocatie Valkenswaardseweg 5

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de ligging van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Leende–Leenderstrip 2015' voor de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5

De planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Centrum'. Aan de westzijde van de planlocatie is een bedrijfstemming ('Bedrijf') gelegen, met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De bedrijfsbestemming is gespecificeerd met de functie aanduidingen

'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – takel- en bergingsbedrijf'. Er is eveneens een bouwvlak, de gebiedsaanduiding "maximum bouwhoogte 9 meter, maximum goothoogte 4 meter" opgenomen en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestaand stedelijk gebied'.

De woning aan Valkenswaardseweg 5 is bestemd als 'Centrum', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en een bouwvlak, de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestaand stedelijk gebied' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 9 meter, maximum goothoogte 4 meter'. De woning wordt bewoond door de eigenaar van het auto-, takel- en bergingsbedrijf.

De bedrijfsbestemming is specifiek bepaald voor het op de planlocatie gevestigde bedrijf. Binnen bestemming 'Centrum' is de bestaande woning aan Valkenswaardseweg 5 toegestaan. De beoogde herbestemming past niet binnen de vigerende bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Kom Leende – Leenderstrijp 2015'.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp'

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

1.3.3 Bestemmingsplan 'Uitsluiten nieuwvestiging logies t.b.v. seizoensarbeiders en arbeidsmigranten'

Voor het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Uitsluiten nieuwvestiging logies t.b.v. seizoensarbeiders en arbeidsmigranten' vigerend. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 januari 2020. Dit ontwerpbestemmingsplan stelt regels die gericht zijn op het uitsluiten van nieuwvestiging van horeca voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies aan seizoensarbeiders of arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan 'Uitsluiten nieuwvestiging logies t.b.v. seizoensarbeiders en arbeidsmigranten' heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg die betrekking hebben voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingplan maakt het verplaatsen van een bedrijfsbestemming van een auto-, takel- en bergingsbedrijf naar het bedrijventerrein mogelijk. De huidige bedrijfslocatie en de aansluitend gelegen woning worden hierbij herbestemd naar een woningbouwlocatie. De woning aan Valkenswaardseweg 5 wordt herbestemd naar een reguliere woonbestemming en op de vrijkomende bedrijfslocatie worden drie woningen toegevoegd.

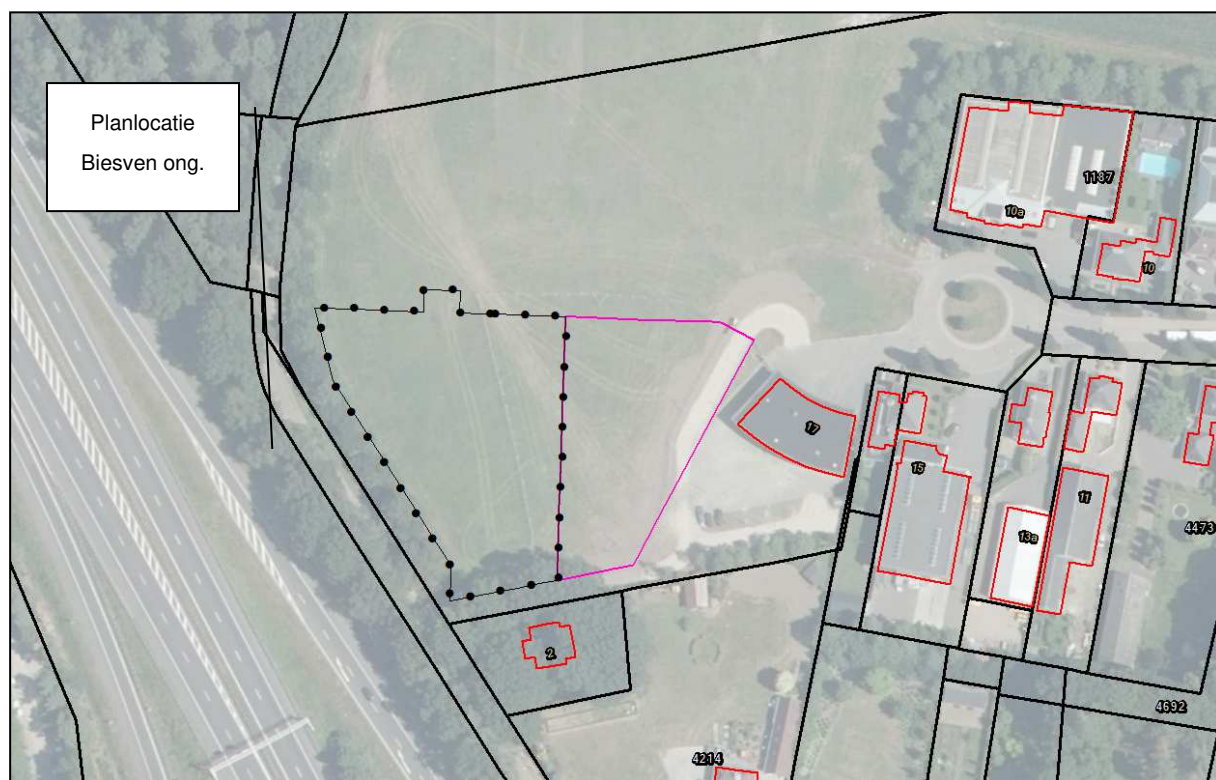
1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie voor de planlocatie aan Biesven ong. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het huidige en beoogde gebruik voor de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5. Hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van toets aan de milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 het overleg en de procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANLOCATIE BIESVEN ONG

2.1 Begrenzing

De planlocatie is gelegen aan Biesven ong., op het bedrijventerrein De Breedvennen te Leende. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie F, nummer 1515 (gedeeltelijk). De planlocatie omvat niet het volledige perceel, maar de ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan de gerealiseerde ambulancepost aan Biesven 19 te Leende. De planlocatie heeft een omvang van circa 3.750 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie aan Biesven ong., geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie aan Biesven ong. is hierbij omkaderd met zwarte bolletjeslijn, het perceel van de ambulancepost is met een paarse lijn aangeduid.



Figuur 4: Kadastraal overzicht planlocatie aan Biesven ong. met een luchtfoto

2.2 Huidige situatie

De planlocatie is thans onbebouwd en bestaat uit grasland. Direct ten westen van de planlocatie is een houtsingel gelegen, waarachter de Nachtegaallaan gelegen is.

2.3 Beoogde situatie

2.3.1 Planbeschrijving

Binnen de planlocatie aan Biesven ong. wordt een bedrijfsgebouw voor het auto- en takel- en bergingsbedrijf gerealiseerd. Aansluitend aan dit pand is ruimte voor parkeren en manoeuvreren voor het bedrijf. De verplaatsing van het bedrijf is nodig voor de toekomstbestendigheid van het bedrijf. Op de huidige locatie ontbreekt voldoende ruimte voor de bedrijfsvoering. Navolgende figuur geeft een indicatief beeld van invulling van de planlocatie aan Biesven ong. Deze schetsen worden momenteel verder uitgewerkt.



Figuur 5: Beeld van indicatieve invulling voor vestiging van het bedrijf op de planlocatie aan Biesven ong.

Het auto-, takel- en bergingsbedrijf binnen de planlocatie wordt gerealiseerd binnen het bedrijventerrein De Breedvennen en wordt gerealiseerd aansluitend aan de ambulancepost en de brandweerkazerne. Het bedrijventerrein is hiermee aan deze zuidzijde van dit terrein duurzaam afgerond. Aan de

westzijde van de planlocatie is een houtsingel gelegen, waarachter de Nachtegaallaan is gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de inpassing van het auto-, takel- en bergingsbedrijf aansluitend aan de ambulancepost.



Figuur 6: Luchtfoto met invulling van de planlocatie met het auto-, takel- en bergingsbedrijf naast de gerealiseerde ambulancepost aan Biesven 19

Westelijk en zuidelijk van de planlocatie is sprake van een goede landschappelijke inpassing door de aanwezigheid van een brede houtwal. Met name noordelijk zal binnen de perceelsgrens een groenstrook worden ingeplant met gebiedseigen beplanting of een gaaswerk met hedra. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.3.2 Verkeer en parkeren

2.3.2.1 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Heeze-Leende heeft de ParkeerVisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze visie d.d. april 2019 geeft de gemeentelijke beleidslijnen voor verkeer en parkeren weer. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie november 2018. Parkeerkencijfers zijn een richtlijn om het benodigde parkeeraanbod bij een functie te bepalen. De kencijfers maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. De gemeente Heeze-Leende valt in de categorie 'niet stedelijke gemeenten'. De algemene stelregel voor alle nieuwe ontwikkelingen (op zowel in- als uitbreidingslocaties) en wijzigingen van bestemmingen is dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Er mag geen beroep worden gedaan op de openbare ruimte. Alleen het college van burgemeester en wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. De opgenomen parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages geven indicatief de omvang aan van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Elke functie en elk gebied heeft zijn eigen karakter en omstandigheden. De gebruiker dient zich daarom vooraf goed in te leven in de kenmerken van de functies en het gebied voordat hij de kencijfers en aanwezigheidspercentages toepast.

2.3.2.2 *Parkeren*

De herbestemming van de planlocatie aan Biesven ong. te Leende betreft de verplaatsing van een auto- en takel- en bergingsbedrijf. Voor deze bedrijfsvoering is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte essentieel. Het ontbreken van voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte is één van de hoofdredenen voor verplaatsing van het bedrijf naar deze planlocatie. Het bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 3.750 m². Het bouwvlak heeft een omvang van 1.150 m². Het terrein buiten het bouwvlak is geheel bestemd voor parkeren en manoeuvreren ten behoeve van het bedrijf binnen de planlocatie.

De planlocatie aan Biesven ong. is in de ParkeerVisie van de gemeente Heeze-Leende aangeduid als gelegen binnen het 'Overig gebied'. In de Parkeervisie maakt de gemeente onderscheid tussen werken 'arbeidsintensief' en werken 'arbeidsextensief'. Er is aangesloten bij de cijfers voor werken 'arbeidsintensief'. Hiermee dient sprake te zijn van een omvang van 2,4 auto's per 100 m² bvo. Met een bouwvlak van 1.150 m² dient ruimte gevonden te worden voor 28 parkeerplaatsen. Binnen de planlocatie wordt hiervoor zorggedragen.

2.3.2.3 *Verkeer*

De planlocatie aan Biesven ong. is gelegen op bedrijventerrein De Biesvennen. De invulling van de planlocatie met een bedrijfsbestemming past in de omgeving en binnen de verkeersstructuur. De capaciteit van de bestaande infrastructuur sluit aan bij de beoogde bedrijfsbestemming. Er wordt een uitrit gerealiseerd aan de achterzijde van het bedrijf, welke toegang biedt tot de bestaande uitrijstrook voor de brandweerkazerne en ambulancepost. Deze uitrit wordt slechts gebruikt indien sprake is van een urgente calamiteit, waartoe de directe inzet van sleep- of hulpdiensten geboden is waarbij bovendien de uitrijstrook niet tevens in gebruik is bij de brandweer en/of ambulance.

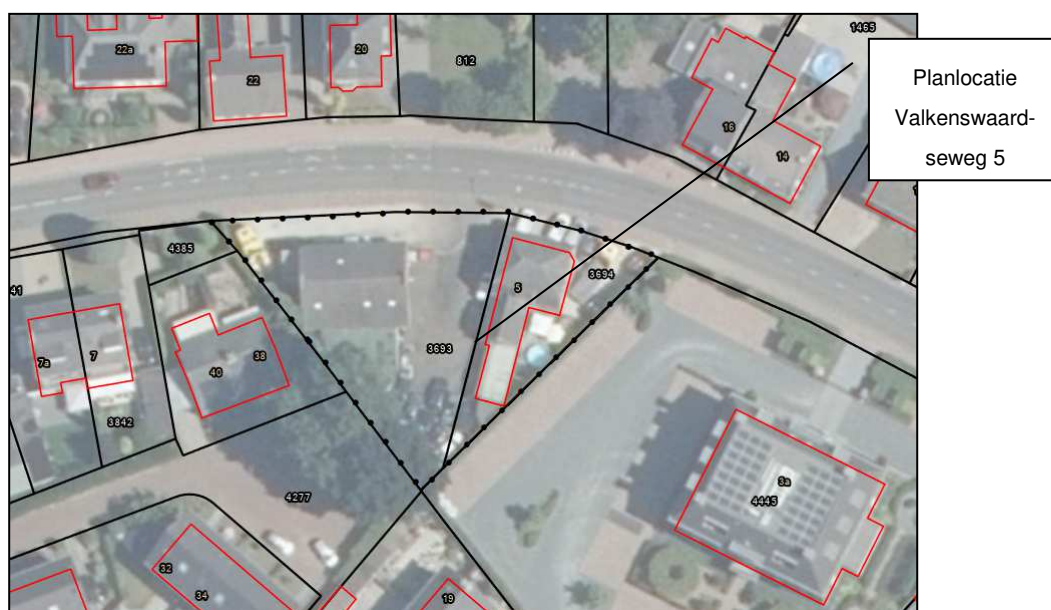
2.3.3 **Juridische verankering**

De gehele planlocatie aan Biesven ong. te Leende heeft in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Het bouwvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, waarbij een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is toegevoegd omdat de ambulancepost en het auto-, takel en bergingsbedrijf separate bedrijven zijn. De maximum goot- en bouwhoogte zijn eveneens overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, waarmee ook aangesloten wordt bij de maximum goot- en bouwhoogte van de aansluitend gelegen ambulancepost.

3. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANLOCATIE VALKENSWAARDSEWEG 5

3.1 Begrenzing

De planlocatie is gelegen aan Valkenswaardseweg 5, in de kom van Leende. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie A, nummers 3693 en 3694. De planlocatie heeft een omvang van circa 1.110 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 weer, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is hierbij aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 7: Kadastraal overzicht planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 met een luchtfoto

3.2 Huidige situatie

Op de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is het auto- en takel- en bergingsbedrijf van initiatiefnemer aanwezig. Het perceel is bestemd als 'Bedrijf' (perceelnummer 3693) en als 'Centrum' (perceelnummer 3694). De gronden rondom de bebouwing worden gebruikt voor parkeren en manoeuvreren ten behoeve van het bedrijf. De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de Valkenswaardseweg. Navolgende foto's geven een beeld van invulling van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 in de huidige situatie.



Figuur 8: Beeld van de woning van initiatiefnemer die gebruikt wordt bij het bedrijf aan Valkenswaardseweg 5



Figuur 9: Beeld van de bedrijfsbebouwing aan Valkenswaardseweg ong.



Figuur 10: Beeld van parkeren en manoeuvreren rondom de bebouwing aan Valkenswaardseweg 5

3.3 Beoogde situatie

3.3.1 Planbeschrijving

Binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 worden drie woningen gerealiseerd. Hierbij worden alle bestaande bedrijfsopstallen gesloopt. De vrijkomende bedrijfslocatie wordt hierbij geheel heringericht. De bestaande woning aan Valkenswaardseweg die een centrumbestemming heeft, wordt herbe-

stemd naar een reguliere woonbestemming. Navolgende figuur geeft een indicatie met een mogelijke invulling voor de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 te Leende.



Figuur 11: Mogelijke invulling met drie woningen voor de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 (Buro ZIJN Architecten)

De beoogde stedenbouwkundige invulling is beoordeeld. Deze stedenbouwkundige invulling is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De beoogde mogelijke invulling is passend in de omgeving. De volledige welstandshalve beoordeling vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen.

3.3.2 Verkeer en parkeren

3.3.2.1 Gemeentelijk beleidskader

Ook voor de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is de ParkeerVisie Heeze-Leende het vigerende beleid voor verkeer en parkeren. De algemene stelregel voor alle nieuwe ontwikkelingen (op zowel in- als uitbreidingslocaties) en het wijzigingen van bestemmingen is dat het parkeren in beginsel op eigen terrein moet plaatsvinden. Er mag geen beroep worden gedaan op de openbare ruimte. Het college van burgemeester en wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Belangrijk is om zo efficiënt mogelijk met het ruimtegebruik om te gaan.

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

3.3.2.2 Parkeren

Categorisering ParkeerVisie

De planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is aangeduid als gelegen in de zone 'centrum' (groen, dit betreft het perceel met kadastraal nummer 3694) en 'schil centrum' (geel, dit betreft het perceel met kadastraal nummer 3693). Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 binnen de ParkeerVisie is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede gebiedsindeling kern Leende uit de ParkeerVisie, met ligging van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 aangeduid

Navolgende tabel uit de ParkeerVisie geeft de parkeercijfers in beeld van realisatie van woningen binnen het centrum en de 'schil centrum van Leende.

Autoparkeren		
	Centrum (gemiddelde parkeerkcijfers)	Schil centrum (gemiddelde parkeerkcijfers)
Wonen (per woning)		
Koop, vrijstaand	1,8	2,1
Koop, twee-onder-één kap woning	1,7	2
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8

Tabel 1: Auto-parkeren voor woningen in het centrum en de schil-centrum uit de ParkeerVisie

Parkeren binnen de planlocatie

De woning aan Valkenswaardseweg 5 is reeds aanwezig binnen het plangebied en deze woning blijft behouden. Bij de woning aan Valkenswaardseweg 5 dient ruimte te worden ingericht voor realisatie van twee parkeerplaatsen.

Binnen de planlocatie worden drie woningen toegevoegd. Bij realisatie van drie woningen dient in beginsel ruimte gevonden te worden voor realisatie van zes parkeerplaatsen. Bij realisatie van de drie nieuwe woningen kunnen drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd en ontsloten worden aan de Valkenswaardseweg. Drie parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd aan de achterzijde van de planlocatie. Deze parkeerplaatsen worden dan ontsloten via de Margrietlaan.

Inrichting van parkeerplaatsen

Aan de achterzijde van de planlocatie zijn twee eikenbomen aanwezig. Deze eikenbomen dienen behouden te blijven met deze herbestemming.

Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd om te onderzoeken hoeveel parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd met behoud van de twee eikenbomen binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5. Dit parkeeronderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Uit een visuele inspectie bij de bestaande eikenbomen blijkt dat op eigen terrein aan de zijde van de Margrietlaan maximaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd indien de twee eikenbomen behouden dienen te blijven. Aanvullend onderzoek dient dit te bevestigen en te bepalen welke maatregelen nodig zijn voor een duurzaam behoud van deze eikenbomen.

Afhankelijk van het parkeren op eigen terrein dient op het 'pleintje' van de Margrietlaan de mogelijkheden aanwezig te zijn voor het parkeren van vier tot zes voertuigen in de openbare ruimte. De bestaande parkeerbehoefte van de omgeving is bepaald op drie parkeerplaatsen. Met de drie extra parkeerplaatsen als gevolg van de herontwikkeling komt de parkeerbehoefte maximaal op zes parkeerplaatsen uit. De ontwerpuitwerkingen laten zien dat er ruimte is voor zes openbare parkeerplaats op de Margrietlaan.

In samenhang met verplaatsing van het auto- takel- en bergingsbedrijf aan Valkenswaardseweg 5 naar Biesven ong. in samenhang met de wens tot behoud van twee eikenbomen binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 wordt gemotiveerd afgeweken van het principe van realisatie van alle par-

keerplaatsen op eigen terrein en kunnen één tot drie parkeerplaatsen binnen de openbare ruimte worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5.

3.3.2.3 *Verkeer*

De beoogde woningen worden gerealiseerd in samenhang met verplaatsing van het nu binnen de planlocatie gevestigde auto-, takel- en bergingsbedrijf van initiatiefnemer. Met deze herbestemming verdwijnt het vrachtverkeer afkomstig van dit bedrijf uit het centrum van Leende. Er wordt met name veel verkeerswinst gemaakt doordat het manoeuvreren van het vrachtverkeer niet meer via de Valkenswaardseweg plaatsvindt. Op de huidige locatie aan Valkenswaardseweg 5 is niet voldoende ruimte voor een optimale afwikkeling van verkeersstromen van het bedrijf.

Met de realisatie van drie woningen is er sprake van minder verkeersbewegingen dan bij exploitatie van het auto-, takel-, en bergingsbedrijf. Bovendien betreft dit autoverkeer, geen vrachtverkeer.

De woningen worden ontsloten aan de Valkenswaardseweg. De planlocatie is thans ook aan de Valkenswaardseweg ontsloten.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft enkele uitgangspunten geformuleerd, die gehanteerd dienen te worden voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden.

4.1.2.2 Toets planlocatie Biesven ong.

De planlocatie aan Biesven ong. is gelegen binnen stedelijk gebied. Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking dient de behoefte aan de beoogde herbestemming te worden aangetoond. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn bepalend voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte aan de ontwikkeling. Er is sprake van verplaatsing van een bestaand bedrijf naar een nieuwe locatie. De werkzaamheden van het bedrijf wijzigen hierbij niet.

Het bedrijf van initiatiefnemer is een gevestigd bedrijf met een lange geschiedenis. In 1933 is het bedrijf begonnen met het transport van diverse goederen en het repareren van voertuigen. Met de bouw van een werkplaats in 1939 op de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 werd de basis gelegd voor het huidige bedrijf en begon de groei van het bedrijf. Eind jaren zestig van de vorige eeuw werd de eerste alarmcentrale opgericht waardoor de hulpverlening steeds beter geregeld werd. Als een van de eerste in Nederland kreeg het bedrijf op de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 reeds de opdrachten en begin jaren zeventig werden als een van de eerste werkzaamheden voor de wegenwacht verricht. Deze werkzaamheden van het bedrijf namen ook toe naarmate het verkeer toenam. De huidige eigenaar van het bedrijf trad in 1990 toe tot het bedrijf van zijn (groot)ouders. Medio 2002 begon men ook met het repatrouilleren van gestrande voertuigen uit het buitenland. Dit werd snel een van de specialisaties van het bedrijf. Eind 2005 werden de transportactiviteiten van een bedrijf uit Waalre overgenomen en werd de transportcapaciteit met drie voertuigen uitgebreid tot een wagenpark van acht transportvoertuigen. Per 1 mei 2009 zijn de bergingsactiviteiten van een bestaand bedrijf uit Bergeijk overgenomen, hetgeen een grote gebiedsuitbreiding tot het gevolg heeft gehad.

Het bedrijf dat verplaatst wordt naar de planlocatie aan Biesven ong. betreft een takelservice, pechhulp, een bedrijf voor transportmogelijkheden, garagebedrijf en reparatiebedrijf. Het bedrijf leent diensten uit aan grote alarmcentrales en leasemaatschappijen alsook particulieren. Het bedrijf is een grote speler in berging- en transportwerkzaamheden. Het bedrijf heeft voor deze werkzaamheden een lange geschiedenis en een goede naam. De inplaatsingslocatie aan Biesven ong. is gelegen op een bedrijventerrein binnen stedelijk gebied. De locatie is passend en er is behoefte aan het bedrijf.

4.1.2.3 Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5

Ook de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand

als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Aangezien deze herbestemming met realisatie van drie nieuwe woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling is een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie zijn opgewekt.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe de leefomgeving wordt vormgegeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: beoogd wordt een top kennis- en innovatieregio te blijven, waarbij de omslag naar een verregaande circulaire economie gemaakt wordt en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat de Brabantse gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit is nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

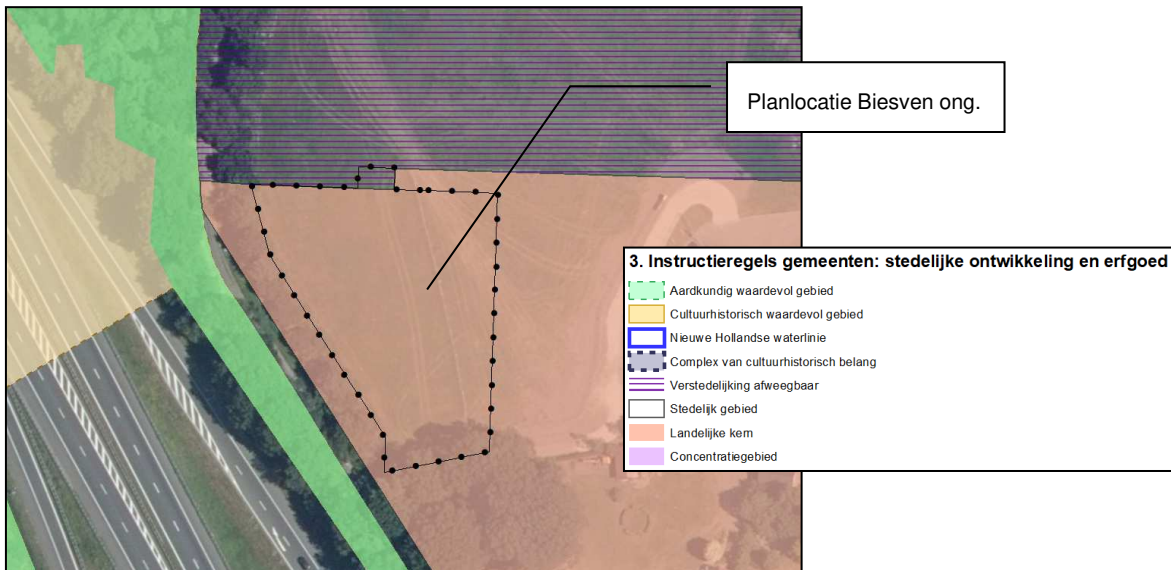
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

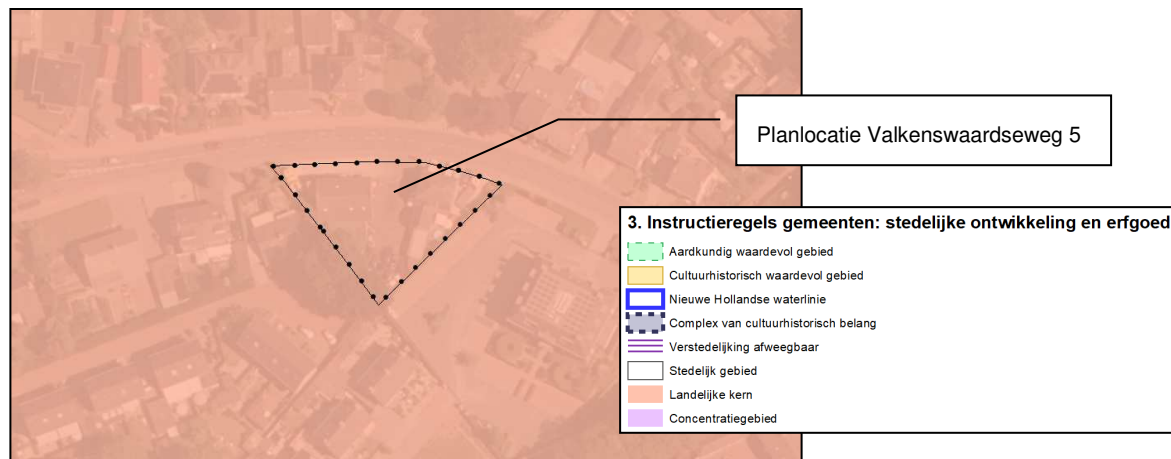
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant sluit met deze regels aan op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Derhalve is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het eerdere beleid zijn doorgevoerd als deze rechtstreeks voortvloeien uit recenter vastgesteld beleid. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.2 Aanduiding planlocaties in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocaties aan Biesven ong. en Valkenswaardseweg 5 te Leende zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid op de kaart met 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' als gelegen binnen een landelijke kern. De te verlengen verkeersbestemming is aangeduid als gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. De verlening van de weg Biesven is geen verstedelijkingsopgave voor wonen of werken, maar volgt uit de gewijzigde invulling van het bedrijfsterrein aan Biesven ong. en geschiedt in samenhang hiermee. Dit is weergegeven in navolgende figuren.



Figuur 13: Ligging planlocatie aan Biesven ong. als gelegen binnen een landelijke kern



Figuur 14: Ligging planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 als gelegen binnen een landelijke kern

De regels voor ontwikkelingen binnen landelijke kernen worden in navolgende paragrafen toegelicht. De beide planlocaties zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eveneens aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herbesteding heeft geen betrekking op ontwikkelingen binnen de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2.3 *Artikel 3.9; regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit biedt de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

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

Deze ontwikkeling ziet op verplaatsing van een bedrijf naar een meer passende locatie binnen het stedelijke gebied in samenhang met herbestemming van de vrijkomende stedelijke locatie op de planlocatie Valkenswaardseweg 5. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het principe van zuinig ruimtegebruik en regels voor kwaliteitverbetering. Er zijn geen aanvullende voorwaarden voor kwaliteitverbetering van het landschap van toepassing.

4.2.2.4 *Artikel 3.42; regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling*

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

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. De gemeente Heeze-Leende is gelegen in de regio Zuidoost-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is vastgelegd dat de afstemming voor woningbouw op subregionaal niveau plaatsvindt. De gemeente Heeze-Leende bevindt zich samen met de gemeenten Cranendonck en Valkenswaard in de subregio A2. In Zuidoost-Brabant zijn in het RRO bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en de toepassing van elementen van de lad-

der voor duurzame verstedelijking. Het RRO is het kader voor woningbouwprogrammering, zo ook voor gemeente Heeze-Leende en speelt een grote rol bij Ladder-afwegingen en de voorliggende afwegingskaders. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente in Zuidoost-Brabant de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte, zijnde de meest recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Tevens geeft de provincie in de Brabantse Agenda Wonen aan dat ze ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding, en zijn er weer mogelijkheden om (beperkt) woningen toe te voegen op inbreidingslocaties. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de woningbouwdoelstellingen zoals gesteld voor de gemeente Heeze-Leende.

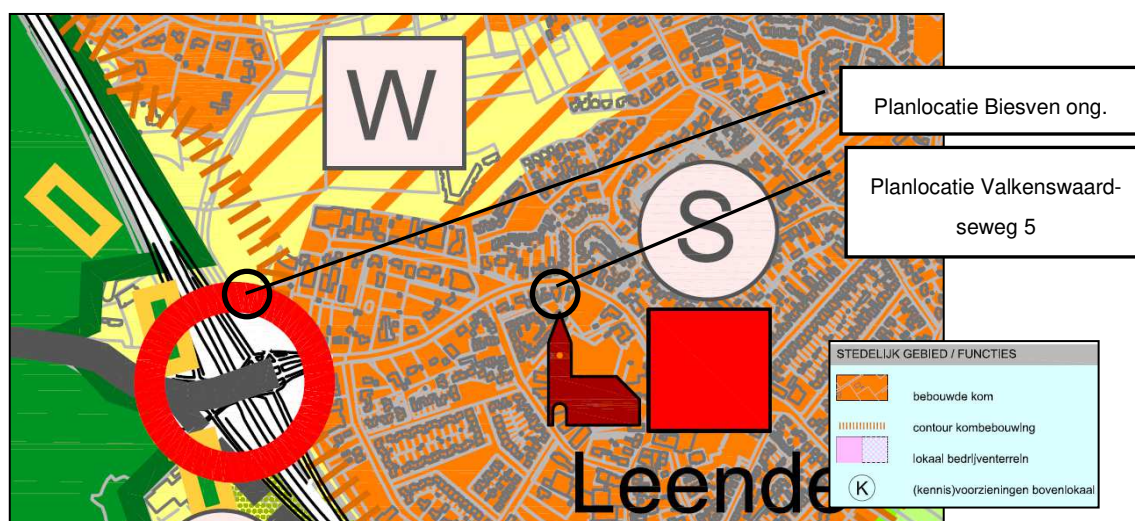
Met de beoogde ontwikkeling worden drie extra woningen toegevoegd, die passend zijn binnen de kaders van de regionale woningbouwafspraken. De beoogde herontwikkeling is derhalve een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook de inplaatsing van het bedrijf aan Biesven ong. op het bedrijventerrein is een passende ontwikkeling. Dit is reeds beschreven in paragraaf 4.1.2 van deze toelichting.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1.1 Inleiding

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



Figuur 15: Uitsnede visiekaart bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarop de planlocaties zijn aangeduid

De beide planlocaties zijn gelegen in het stedelijke gebied van Leende. De gemeente wil bovenop de bestaande harde plancapaciteit in de gemeente Heeze-Leende de ruimte geven aan binnenstedelijke

plannen en transformatie indien hierdoor een negatieve situatie in een kern wordt opgelost. Met herbestemming van de locatie van het auto-, takel- en bergingsbedrijf verdwijnt een bedrijfsbestemming uit het dorpshart van Leende en wordt deze verplaatst naar een meer passende locatie voor dit bedrijf op een bedrijventerrein.

4.3.1.2 *Toets planlocatie Biesven ong.*

De planlocatie aan Biesven ong. is op de kaart bij de structuurvisie aangeduid buiten de bebouwde kom en buiten de 'contour kombegrenzing'. Deze kaart is echter grofmazig. De planlocatie is wél gelegen binnen het stedelijke gebied van Leende. Met realisatie van de beoogde bedrijfsbestemming wordt de kern duurzaam afgerond aan deze zijde, door inpassing van het bedrijf tussen de ambulancepost en aanwezig groensingel die aan de Nachtegaallaan nabij de Rijksweg A2 gelegen is.

4.3.1.3 *Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5*

Op de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 worden drie woningen gerealiseerd. Door de toenemende vergrijzing en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens is meer vraag naar zowel levensloopbestendige woningen als kleinere en sociale (huur)woningen. De gemeente Heeze-Leende wil zich dan ook voornamelijk richten op deze twee doelgroepen. De bouw van nieuwe woningen in het buitengebied is niet meer gewenst, wel is er een aantal inbreidingslocaties beschikbaar, op voorwaarde dat hierbij bestaande structuren en opbouw niet mogen worden aangetast. De beoogde ontwikkeling, het herbestemmen van een bedrijfsbestemming in de kom van Leende naar een woonbestemming voor de ontwikkeling van drie levensloopbestendige woningen, past binnen de kaders van de gemeente. De beoogde herontwikkeling doet, wat betreft het aspect wonen, geen inbreuk op de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

4.3.2 **Woonvisie Heeze-Leende**

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

In de woonvisie zijn de navolgende doelstellingen opgenomen:

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

11. toevoegen van die woningen waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komt door doorstroming en/of woningen waardoor de doorstroming wordt bevorderd;
12. monitoren van de ontwikkelingen op de woningmarkt en jaarlijks rapporteren aan de raad.

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

5. MILIEUASPECTEN

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

5.1.2 Beoordeling

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

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

De beoogde ontwikkeling valt ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor, het milieu. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. Dit blijkt uit de mer-aanmeldnotitie die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Inleiding

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door het grondverzet. Met de beoogde herbestemming wordt het auto-, takel- en bergingsbedrijf op de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 verplaatst naar een bedrijventerrein, naar de planlocatie aan Biesven ong.

5.2.2 Toets planlocatie Biesven ong.

Aan Biesven ong. wordt een bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd waardoor het auto-, takel- en bergingsbedrijf van initiatiefnemer op deze locatie kan worden gerealiseerd. Op de planlocatie is eerder een grootschalig verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport AM11123, Aeres Milieu, d.d. 12-05-2011). Uit dit bodemonderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5707 volgt dat het terrein in gebruik was als grasland. Zintuiglijk was geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in of op de bodem. In de bodem zijn eveneens geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen. Het mengmonster van de bovengrond bleek plaatselijk licht verontreinigd te zijn met lood, zink en/of cadmium. Het mengmonster van de zintuiglijk schone onderlaag was niet verontreinigd. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn met xylenen.

Sinds uitvoering van het bodemonderzoek is de situatie binnen de planlocatie aan Biesven ong. niet meer gewijzigd en hebben geen bodembelastende activiteiten plaatsgevonden op deze locatie. Door Archimil is desondanks een actualiserend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 17 juli 2018, met referentienummer PH-180429 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Dit onderzoek betreft een onderzoek voor de ambulancepost aan Biesven 19 en de planlocatie aan Biesven ong. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Conclusie

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, zink en/of lood. Dit komt overeen met de resultaten van het voorgaande onderzoek. Bij toetsing aan de het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit van het oostelijke deel aan de maximale waarde voor wonen en voldoet de kwaliteit van het westelijke deel, omdat van maximaal twee componenten het gehalte lager is dan 2x de Achtergrondwaarden, aan de Achtergrondwaarden. Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven er ons inziens geen restricties gesteld te worden aan de toekomst verkoop van het perceel en de toekomstige bouwactiviteiten“.

Gesteld kan worden dat er binnen de planlocatie aan Biesven ong. geen sprake is van bodemverontreiniging en dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

5.2.3 Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5

Ten behoeve van herbestemming van de locatie aan Valkenswaardseweg 5 is door Archimil een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 15 april 2021 met rapportnummer 2635RO10-3 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Aan de Valkenswaardseweg 5-5A te Leende is een nader onderzoek uitgevoerd naar de verontreinigingen met zware metalen en minerale olie. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1. Op het oostelijke deel van de locatie is in de bovengrond (0-50 cm-mv) sprake van een tweetal kernen van verontreiniging met zware metalen (met name zink). In beide gevallen is meer dan 25 m³ grond verontreiniging tot boven de interventiewaarde en is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.*
- 2. Aan de westzijde is, rondom boring B03, in de bovengrond sprake van een beperkte spot van verontreiniging met zink. De omvang is geschat op circa 4 m³.*
- 3. Aan de noordzijde van het perceel is in de bovengrond (8-60 cm-mv) sprake van een bodemverontreiniging met minerale olie. De verontreiniging heeft een geschatte omvang van meer dan 25 m³ en bevindt zich grotendeels ter plaatse van openbaar terrein. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is de omvang geschat op circa 12 m³.*
- 4. Ten westen van het magazijn is in de bovengrond (10-50 cm-mv) een beperkte spot van verontreiniging met minerale olie aanwezig. De omvang is geschat op circa 3 m³.*
- 5. Ter plaatse van de inpandige olieopslag is sprake van een beperkte kern van verontreiniging met minerale olie in het grondwater. De omvang is geschat op circa 58,5 m³ (45 m³ x 1,3 m). Derhalve is geen sprake van een geval van ernstige grondwaterverontreiniging.*
- 6. Het grondwater is diffuus verontreinigd met zware metalen. Bekend is dat in de regio veelvuldig licht tot sterk verhoogde gehalten worden aangetroffen. Aanvullend onderzoek en sanerende maatregelen worden dan ook weinig zinvol geacht.*
- 7. Rondom de woning is in een mengmonster een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetoond. Bij separaat onderzoek van de beschikbare monsters is geen verontreiniging met nikkel meer aangetoond. Ter verificatie zou de bovengrond van het ontbrekende monster opnieuw bemonsterd en geanalyseerd kunnen worden. Door het ontbreken van een bron van herkomst wordt aangenomen dat ook hier geen sprake zal zijn van een verhoogd gehalte aan nikkel.*
- 8. De met de verontreiniging samenhangende actueel humane, ecologische en verspreidingsrisico's zijn bepaald, waaruit kan worden geconcludeerd dat deze bij het huidige gebruik van de locatie niet optreden.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

- 1. Doordat de interventiewaarde voor zware metalen in meer dan 25 m³ grond wordt overschreden is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en derhalve een saneringsnoodzaak. De verontreiniging dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Deze zullen in een beschikking vaststellen of sprake is van een geval van verontreiniging en wat de saneringsurgentie is.*
- 2. Sanering van het geval van verontreiniging dient plaats te vinden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.*
- 3. Mocht het gebruik van de locatie veranderen, dan kan een nieuwe risico-analyse noodzakelijk zijn.*

In navolging van dit onderzoek is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat gebruik van de gronden voor woondoeleinden slechts wordt toegestaan nadat is aangetoond de grond geschikt is voor het woongebruik.

5.3 Wegverkeerslawaai

5.3.1 Inleiding

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

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

5.3.2 Toets planlocatie Biesven ong.

Binnen de planlocatie aan Biesven ong. wordt een bedrijfspand gerealiseerd. Binnen de planlocatie wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Het aspect wegverkeerslawaai is in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook niet relevant.

5.3.3 Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5

De planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is gelegen binnen een 50-kilometerzone, waarvoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Door M&A Omgeving BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 11 juni 2021 met rapportnummer 220-LVa5-wl-V2 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Conclusies

Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (wegen binnen bebouwde kom) mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voor- en zijgevels wordt overschreden. De geluidbelastingen voor de voorgevel zijn hoger dan de maximale ontheffingswaarden van 63 dB. Dit betekent dat de woningen alleen gerealiseerd kunnen worden, mits de voorgevels als dove gevels worden uitgevoerd. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen ter plaatse van verblijfsruimten. Voor de woningen dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd voor de zijgevels.

Ruimtelijke ordening

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 70 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst/gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van (70-33=) 37 dB worden bereikt. Deze gevelwering kan door middel van een aantal maatregelen worden bereikt. Dit zal in een separaat rapport ten tijde van de omgevingsaanvraag worden onderbouwd. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd. De achtergevels van de woning kunnen worden beschouwd als geluidsluwe gevels.

Voor realisatie van de woningen is in samenhang met dit bestemmingsplan een hogere waarde procedure gevolgd. Er is binnen de planlocatie na het doorlopen van een hogere waarde procedure en bij het hanteren van een dove gevel aan de voorzijde van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.4.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De in het Nationaal Samenwerkingsprogramma opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Dit plan maakt de toevoeging van drie nieuwe woningen mogelijk. Tevens wordt een bestaand bedrijf verplaatst. Hiermee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' en de luchtkwaliteit hoeft niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

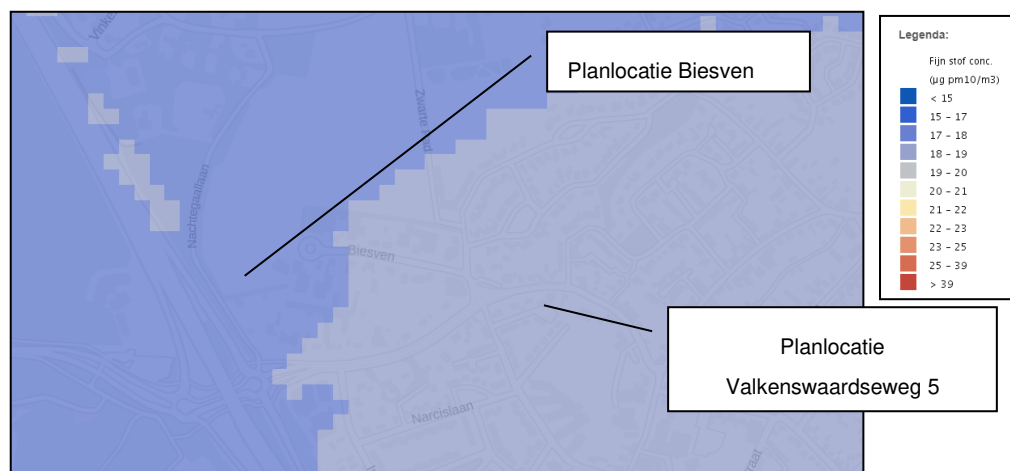
5.4.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.4.3.1 Fijnstof

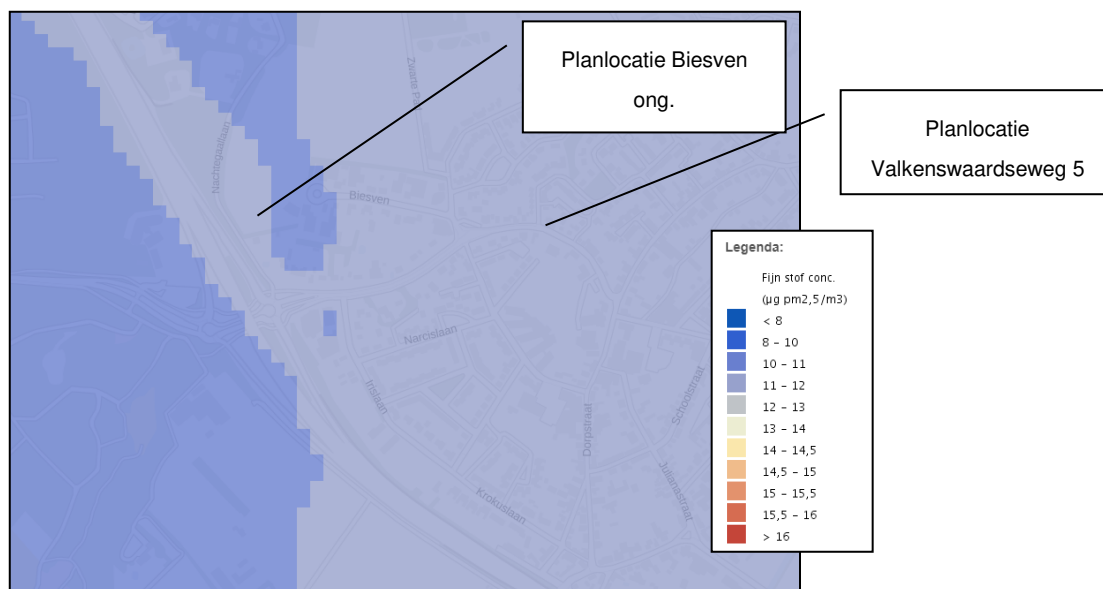
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de planlocaties weer.



Figuur 16: Kaart met fijnstofuitstoot 2017 PM_{10} waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 17: Kaart met fijnstofuitstoot 2017 $PM_{2,5}$ waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

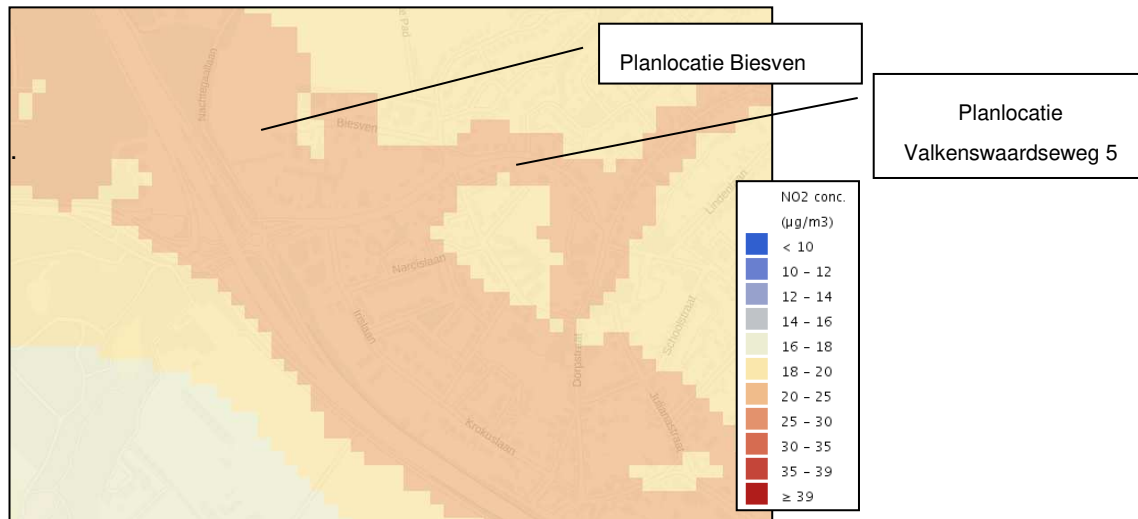
Binnen de planlocaties is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $17-19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $12-13 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof.

5.4.3.2 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 18: Kaart met stikstofuitstoot 2017 waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 20-25 microgram per m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van stikstof.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

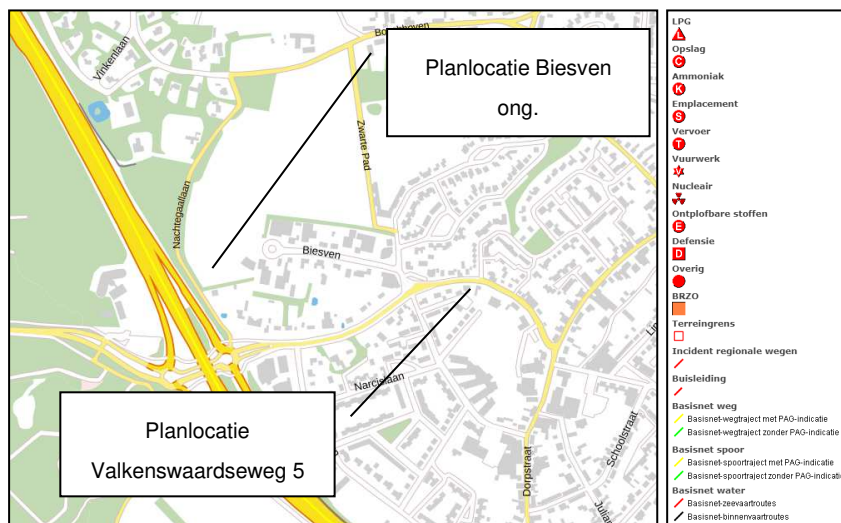
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De belangrijkste risicobronnen zijn:

1. Inrichtingen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor inrichtingen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004).
2. Transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor. Voor dit transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt; april 2015).
3. Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen die mogelijk van invloed zijn op het plan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart Nederland waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart externe veiligheid, waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

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

5.5.2 Beleidskader

5.5.2.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied

rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

5.5.2.2 *Beleidskader vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

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

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

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

5.5.2.3 *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplan vaststelt zijn:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met omgevingsvergunningstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.

5.5.3 Beoordeling van het plangebied

5.5.3.1 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waar het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook wordt geen inrichting gerealiseerd waar dit besluit op van toepassing is.

5.5.3.2 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende ligt de spoorlijn met het traject Weert-Eindhoven. De afstand tussen de planlocatie aan Biesven ong. en de spoorlijn bedraagt circa 3.000 meter. De afstand tussen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 en de spoorlijn bedraagt circa 2.700 meter. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter niet plaatsvinden. Ook hoeft geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden.

5.5.3.3 Vervoer over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de Rijksweg A2. De planlocatie aan Biesven ong. is nabij deze Rijksweg gelegen. De planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is gelegen op een afstand van 510 meter tot de Rijksweg A2.

In het kader van het op 23 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp' is door het SRE onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid in het kader van dit bestemmingsplan voor wat betreft risicovol wegtransport. Geconcludeerd werd dat het plaatsgebonden risico (PR 10-6/jaar) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2, geen belemmering vormde voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan. De plaatsgebonden risicocontour van de A2 is gelegen op circa 14 meter van de weg. Er vindt daarnaast geen overschrijding plaats van het groepsrisico. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde 0,01.

De planlocatie aan Biesven ong. is gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied. Hiervoor dient een beperkte verantwoording voor het groepsrisico te worden opgenomen.

5.5.3.4 Vervoer over het water

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

5.5.3.5 Vervoer via buisleidingen

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

5.5.3.6 Luchtvaart

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

5.5.3.7 *Transport hoogspanningslijnen*

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

5.5.4 **Beperkte verantwoording groepsrisico**

5.5.4.1 *Inleiding*

De planlocatie aan Bieven ong. is gelegen binnen een plasbrandaandachtsgebied. Derhalve dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen. Volstaan kan worden met een standaard verantwoording.

Een plasbrand ontstaat doordat een tank van een tankwagen of tankwagon openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van brandbare vloeistof (zoals benzine) in korte tijd uit. De brandbare vloeistof verspreidt zich over de grond. Ontsteking van de plas leidt tot een korte hevige brand. De effecten van een plasbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Hittestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. Dichtbij de bron kunnen personen overlijden en verder van de bron af kan het leiden tot (ernstige) brandwonden.

5.5.4.2 *Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid*

Afsluitbare mechanische ventilatie bij toxisch scenario

De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

Risicocommunicatie

Binnen de bebouwde kom van de gemeente is de WAS-dekking (Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie) voldoende. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via mobiele telefonienetwerk.

Ontruimingsplan

Het stimuleren van inrichtingshouders om aandacht te besteden aan hun ontruimingsplannen bij externe incidenten draagt bij aan een verhoging van de veiligheid. Instellingen en bedrijven zijn op grond van de Arbo-wet verplicht een risico-inventarisatie uit te voeren. Uit deze inventarisatie volgt of een BHV-organisatie ingesteld moet worden. Door de handhavers wordt hieraan structureel aandacht gegeven bij het uitvoeren van hun toezichtstaken. Toepassing van een ontruimingsplan zal het bewustzijn van gevaren en communicatie bevorderen.

5.5.4.3 Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Plasbrand

De brandweer kan eerste hulp verlenen bij redden van slachtoffers. De brandweer beheerst de brand door nathouden/koelen van de omgeving en ontstane branden in de omgeving worden geblust. Tweezijdige bereikbaarheid is belangrijk evenals aanwezigheid van bluswatervoorzieningen.

Opkomsttijden

In het geval van een incident in het plangebied is de brandweer binnen de bestuurlijke vastgestelde tijden aanwezig. De planlocatie aan Biesven ong. ligt nabij de brandweerkazerne.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn.

5.5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij één van het beschreven scenario. De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van het beschreven scenario te leveren. De beoogde bebouwing is ook mogelijk op grond van de bestaande bestemming. Op basis van het beschouwde scenario en het gelijkblijvende groepsrisico acht de gemeente het Wrobesluit verantwoord.

5.6 Geur van veehouderijen

5.6.1 Inleiding

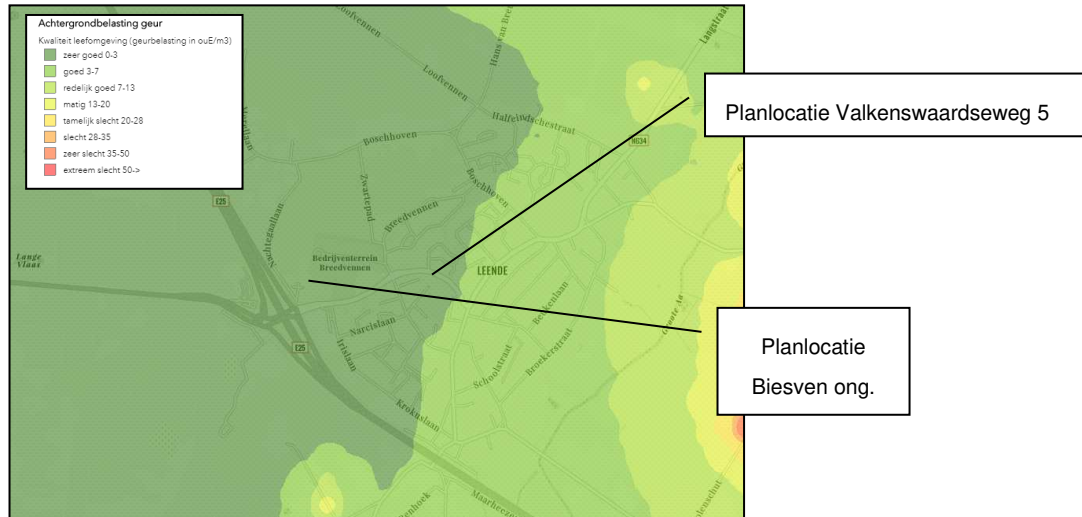
Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

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

5.6.2 Toets van het plangebied

In de omgeving van geen van de beide planlocaties zijn veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende kaart geeft een indicatie van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beide planlocaties. Voor beide planlocaties is er sprake van een zeer goed woon en leefklimaat.



Figuur 20: Uitsnede kaart met woon- en leefklimaat rondom de kern Leende, waarop de ligging van de planlocaties is aangegeven

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

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

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Inleiding

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Zowel op de planlocatie aan Biesven ong. en de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 te Leende is sprake van functiemenging door de aanwezigheid van zowel woningen en bedrijvigheid in het centrum van Leende en op bedrijventerrein De Breedvennen. Het plangebied kan dan ook getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. In een 'gemengd gebied' kan de richtafstand zoals weergege-

ven in de VNG-brochure met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

5.7.2 Toets planlocatie Biesven ong.

5.7.2.1 *Bedrijfscategorie*

Binnen de planlocatie aan Biesven ong. wordt een auto-, takel- en bergingsbedrijf gerealiseerd. Deze bedrijfsvoering is niet opgenomen in de richtlijn Bedrijven en milieuzonering. De werkzaamheden binnen het bedrijf zijn uit te splitsen in een autobedrijf (waarvan de werkzaamheden voornamelijk binnen de planlocatie plaatsvinden) en een takel- en bergingsbedrijf, waarvan de werkzaamheden voornamelijk elders plaatsvinden.

Een autobedrijf is wel opgenomen in de richtlijn en wordt gekarakteriseerd als een categorie-2 bedrijf zoals bedoeld in de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Voor een categorie-2 bedrijf geldt een aan te houden afstand van 30 meter. Uit jurisprudentie volgt dat een takel- en bergingsbedrijf is te karakteriseren als een categorie-3.1 bedrijf zoals bedoeld in de richtlijn. Voor een categorie-3.1 bedrijf geldt een aan te houden afstand van 50 meter van een rustige woonwijk. Het auto-takel- en bergingsbedrijf wordt daarom als geheel gekarakteriseerd als een categorie 3.1 bedrijf zoals bedoeld in de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering.

5.7.2.2 *Beoordeling*

De omgeving van de planlocatie aan de Biesven ong. is te typeren als een gemengd gebied. De richtafstanden kunnen dan met één stap worden verlaagd, waardoor de aan te houden afstand tot het dichtstbij gelegen gevoelig object 30 meter bedraagt. Het dichtst bij de planlocatie gelegen gevoelig object ligt aan de zuidzijde van planlocatie, aan Nachtegaallaan 2. De kortste afstand van het buitenterrein tot de Nachtegaallaan 2 is ± 15 meter.

Een takelbedrijf wordt in categorie 3.1. ingedeeld voornamelijk vanwege het geluidsaspect. De overige aspecten (fijnstof, geluid en gevaar) zijn bij een dergelijk bedrijf nauwelijks van belang. Het bedrijf komt kort langs (de oprit naar) de A2 richting Eindhoven te liggen. In een eerder stadium is bekeken of het mogelijk is een woning te realiseren bovenop het beoogde bedrijfspand. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de A2 is op deze bovenwoning werd berekend op 65 dB(A). Het geluidsgoed object aan de Nachtegaallaan 2 is dichterbij (de oprit van) de snelweg gesitueerd. De geluidsbelasting op de gevel van Nachtegaallaan 2 is eveneens 65 dB(A). Voor het takel- en bergingsbedrijf is er sprake van vrachtverkeer ten behoeve van het bieden van takel- en bergingshulp en transport.

Het bedrijf is ontsloten aan de Biesven. Het (vracht)verkeer verlaat de planlocatie aan de noordzijde van het perceel. Slechts wanneer sprake is van een calamiteit mag de uitrit aan de zuidzijde van het perceel worden gebruikt. Van dit 'calamiteitenpad' maken ook brandweerwagens en ambulances gebruik als sprake is van een calamiteit en ze door deze route te nemen tijds winst kunnen boeken. Ook alleen in dergelijke situaties rijdt het vrachtverkeer van het bedrijf langs de geluidgevoelige locatie aan de Nachtegaallaan 2.

De geluidbelasting op de Nachtegaallaan 2 is vanwege het wegverkeer op de snelweg A2 in de huidige situatie reeds erg hoog. De geluidsbelasting van de werkzaamheden op het terrein (herstelwerk-

zaamheden aan auto's, in te delen als categorie 2 zoals bedoeld in de richtlijn bedrijven en milieuzonering) overstijgen het heersende wegverkeerslawaaï A2 niet. Slechts sporadisch verlaten vrachtwagens het terrein aan de zuidzijde van het perceel, op de hoek van het 'calamiteitenpad' en de Nachtegaallaan en rijden dan op de Nachtegaallaan langs het geluidgevoelige object aan dezelfde zijde als de (oprit van) de A2. Dit is niet van invloed op het aanwezige woon- en leefklimaat op de Nachtegaallaan 2 omdat het hier slechts om incidentele gevallen gaat en vanwege de reeds aanwezige hoge geluidsbelasting van het wegverkeer

5.7.2.3 Conclusie

Vanwege het wegverkeer op de A2 is de geluidbelasting op het perceel Nachtegaallaan 2 erg hoog. Het geluid van de activiteiten op het perceel van het auto-, takel- en bergingsbedrijf is lager dan dit heersende wegverkeerslawaaï. De uitrit van het perceel die uitkomt op het 'calamiteitenpad' wordt zo weinig gebruikt dat dit, gelet ook op het reeds aanwezige geluidsniveau van het wegverkeer van de A2, niet van invloed is op het woon- en leefklimaat op het perceel Nachtegaallaan 2.

Het woon- en leefklimaat op het perceel Nachtegaallaan 2 verandert niet door de aanwezigheid van het auto-, takel- en bergingsbedrijf. Conclusie is dan ook dat het bedrijf inpasbaar is op de planlocatie aan Biesven ong.

5.7.3 Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5

In de directe omgeving van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 zijn voornamelijk woningen gelegen. De herbestemming van de planlocatie naar woningbouw sluit hierbij aan. Aansluitend aan de planlocatie is 'Terrein Kees' gelegen. In dit pand is een bedrijf gevestigd dat producten en diensten aanbiedt op het gebied van internationale onderwijsbegeleiding. Hiermee is sprake van een categorie 1 bedrijf, waarmee binnen gemengd gebied geen richtlijnafstand geldt.

De beoogde herbestemming van de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

5.8 Natuur en ecologie

5.8.1 Inleiding

5.8.1.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Convention van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming, met name Natura 2000) en de bescherming van soorten (soortenbescherming, flora en fauna). Daarnaast bevat deze wet regels over houtopstanden en de jacht.

5.8.1.2 Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de

stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheden bieden voor migratie tussen de gebieden. Om het NNB als zo'n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de wegenstructuur. De ecologische verbindingzones zijn (vaak) langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. De bescherming vindt hierbij plaats in het ruimtelijk spoor. Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland (Natuur Netwerk Nederland, NNN) en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000.

5.8.2 Gebiedsbescherming

5.8.2.1 *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

De Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op (ruime) afstand tot een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en dientengevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan wor-

den uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus (per saldo) 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

5.8.2.2 Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones

De bescherming van het NNB en de ecologische verbindingzones vindt plaats in het ruimtelijk spoor, middels instructieregels aan gemeenten in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (als opgenomen in paragraaf 3.2.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Doelstelling van het beleid is om het NNB in stand te houden, te ontwikkelen en te beschermen. Naast regels voor ontwikkelingen die plaatsvinden in de aangeduide NNB-gebieden of ter plaatse van ecologische verbindingzones, gelden er ook regels voor ontwikkelingen buiten deze gebieden ('externe werking'). Ook bij ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de aangewezen gebieden, maar die een aantasting kunnen geven van de ecologische waarden en kenmerken (bijvoorbeeld door geluid, licht of betreding), geldt dat de negatieve effecten waar mogelijk moeten worden beperkt en dat de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. Deze externe werking is blijkens de regels niet van toepassing op een aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water, daar hiervoor reeds een afweging plaatsvindt binnen overige wettelijke kaders.

5.8.2.3 Ligging gebieden

Natura 2000

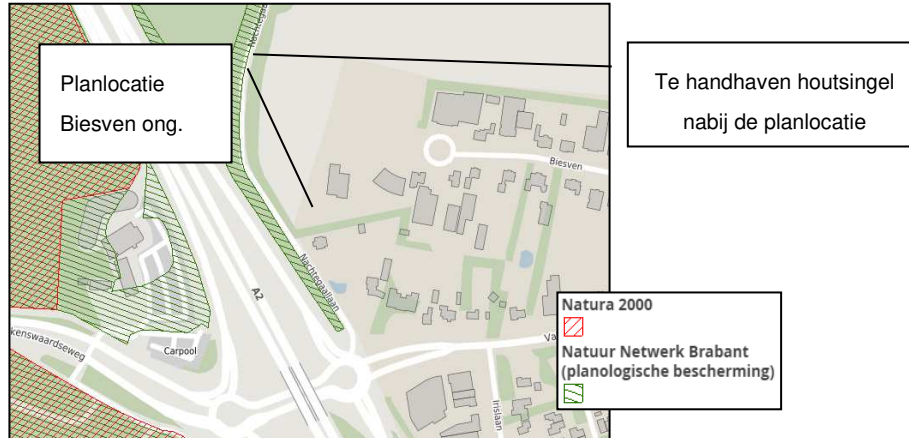
Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is aangewezen als Vogelrichtlijngebied, en als Habitatrichtlijngebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocaties ten opzichte van dit Natura-2000 gebied. De planlocatie aan de Biesven ongenummerd is gelegen op een afstand van circa 120 meter ten oosten van het Natura 2000-gebied. Tussen de planlocatie en het gebied zijn daarbij onder andere de Rijksweg A2 (4-baans snelweg en met naastliggende op- en afritten) en de Nachtegaallaan met aan beide zijdes houtsingels gelegen. De planlocatie aan de Valkenswaardseweg 5 is gelegen op een afstand van circa 650 meter ten oosten van dit gebied. De overige Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van meer dan 5 kilometer.



Figuur 21: Ligging Natura-2000 gebied Leenderbos, Grote Heide & de Plateaux ten opzichte van Leende

Natuur Netwerk Brabant

Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie aan de Biesven ong. weergegeven ten opzichte van het Natuur Netwerk Brabant. De Natura 2000-gebieden maken bovendien onderdeel uit van het NNB. De gronden ten westen van de Nachtegaallaan zijn aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. De aansluitend aan de planlocatie Biesven ong. gelegen houtsingel is niet aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. Deze singel blijft met deze ontwikkeling ongewijzigd behouden.



Figuur 22: Ligging planlocatie aan Biesven ong. ten opzichte van het Natuur Netwerk en Natura-2000 gebied

5.8.3 Soortenbescherming

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

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

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

5.8.4 Toets planlocatie Biesven ong.

5.8.4.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Zoals hiervoor toegelicht betreft het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. De planlocatie Biesven ongenummerd is gelegen buiten de Natura 2000-gebieden, op een afstand van circa 120 meter ten oosten van dit gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat bevindt zich op circa 270 meter vanaf de planlocatie. Tussen de planlocatie en het gebied zijn daarbij onder andere de Rijksweg A2 (4-baans snelweg en met naastliggende op- en afritten) en de Nachtegaallaan met aan beide zijdes houtsingels gelegen.

Door Nox Advies zijn de stikstofeffecten van deze ontwikkeling in beeld gebracht. Dit rapport behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

"In dit onderzoek is de referentiesituatie (de feitelijke en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan) vergeleken met de toekomstige situatie waarin het bedrijf op Biesven ongenummerd in bedrijf is en waarbij de drie woningen in gebruik zijn.

Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van de bestemmingsplanprocedure.

Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones

Het Natuur Netwerk Brabant is gelegen op circa 20 meter ten westen van de planlocatie aan Biesven ong. Tussen de planlocatie aan Biesven ong. en dit Natuur Netwerk Brabant gebied is de Nachtegaallaan en een bestaande houtsingel gelegen. Deze houtsingel blijft ongewijzigd behouden. De herbestemming tast het Natuur Netwerk Brabant niet aan.

5.8.4.2 Soortenbescherming

De planlocatie aan Biesven ong. is reeds bestemd als bedrijfsbestemming. Aansluitend aan deze bestemming wordt een terrein voor parkeren en manoeuvreren gerealiseerd. Dit terrein is in de huidige situatie niet begroeid met opgaande gewassen. Beschermde soorten, of hun leefgebied, zijn op de planlocatie dan ook niet aanwezig en worden hier niet verwacht. De beoogde herbestemming heeft ook geen milieubelastende effecten tot gevolg en heeft daarmee geen negatief effect op de aanwezige soorten in de omgeving.

Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Mochten er desondanks op de planlocatie bij de uitvoering (beschermde) soorten worden aangetroffen, dan geldt bovendien onverkort de algemene wettelijke zorgplicht.

Concluderend, het aspect flora en fauna heeft geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8.5 Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5

5.8.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plandeel aan de Valkenswaardseweg 5 is gelegen op een afstand van circa 650 meter ten oosten van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Deze planlocatie bevindt zich in het centrum van Leende, omgeven door bestaande bebouwing en functies in de kern van Leende. Bovendien geldt ook voor deze planlocatie dat tussen de locatie en het gebied de Rijksweg A2 is gelegen.

Door Nox Advies zijn de stikstofeffecten van deze ontwikkeling in beeld gebracht. Dit rapport behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit rapport zijn in paragraaf 5.8.4.1 reeds opgenomen. Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de bestemmingsplanprocedure.

Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant betreft de houtsingel nabij de Nachtegaallaan, op een afstand van circa 480 meter. Door de aard en omvang van de ontwikkeling, evenals de afstand en de tussengelegen functies, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor het NNB.

5.8.5.2 Soortenbescherming

Binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg is in de huidige situatie een auto-, takel- en bergingsbedrijf gesitueerd. Dit is een intensief gebruik van de locatie. Hierdoor is de kans op aanwezigheid van beschermde soorten nihil te achten. De sanering van dit bedrijf leidt niet tot aantasting van bescherm-

de flora- en fauna waarden in de omgeving van de planlocatie. Er is geen sprake van de aanwezigheid van beschermde flora- en faunasoorten.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij het desondanks aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord. De wettelijke zorgplicht wordt bij de planuitvoering in acht genomen.

5.8.6 Conclusie

De planontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect natuur en ecologie. De van toepassing zijnde wettelijke kaders worden bij het plan in acht genomen, waardoor negatieve gevolgen worden uitgesloten.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

5.9.2 Toets plangebied

In de directe omgeving van de beide planlocaties zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De te slopen bebouwing binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is eveneens niet cultuurhistorisch waardevol. De beoogde herbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.10 Archeologie

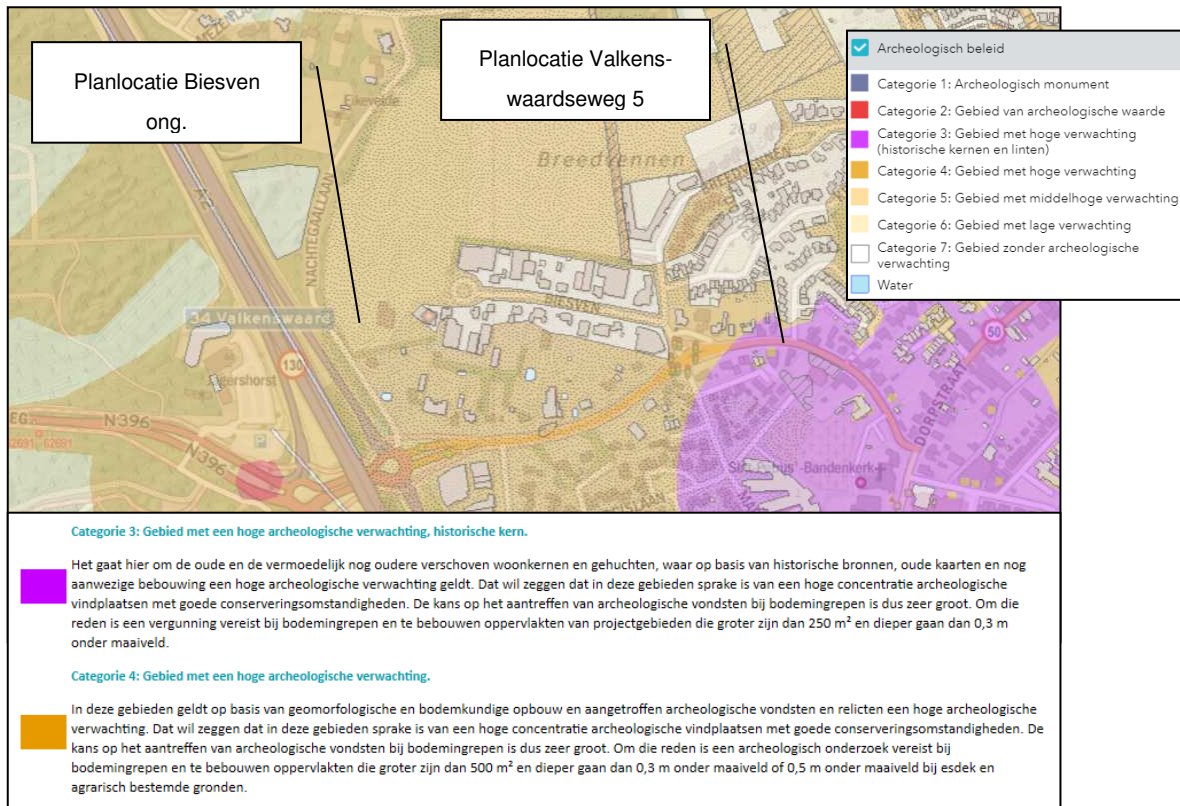
5.10.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.10.2 Beleidskader

De gemeente Heeze-Leende beschikt als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed binnen de gemeente behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Heeze-Leende zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Archeologische Beleidskaart, waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.



Figuur 23: Uitsnede Archeologische Beleidskaart, met daarop de ligging van de planlocaties aangeduid

5.10.3 Toets planlocatie Biesven ong.

De planlocatie aan Biesven ong. is op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. De gemeente Heeze-Leende heeft dit archeologiebeleid tevens verankerd in het vigerende bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verankerd is dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter middels archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan. Het beoogde bouwplan voorziet in een oppervlakte van meer dan 500 m².

Binnen de planlocatie aan Biesven ong. is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Biesven, Leende Gemeente Heeze-Leende Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 11064, d.d. 9 juni 2011) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen uit dit onderzoek:

“Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een lage verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn 8 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het meest zuidelijke deel van het plangebied oorspronkelijk hoger lag dan die op het noordelijke deel. Op het meest zuidelijke deel zijn oorspronkelijk waarschijnlijk podzolgronden gevormd terwijl op de overige delen veen is ontstaan. De oorspronkelijke bouwvoor ligt op één tot anderhalve meter beneden het maaiveld en is door de opname hierin van bokjes veen, enigszins moerig. Deze bouwvoor is afgedekt met een één tot anderhalve meter dik pakket zand. De slechts matige humeusiteit hiervan maakt het onwaarschijnlijk dat het hier een middeleeuws plaggendek betreft. Mogelijk gaat het hier om een overstuivingspakket dat in de loop van eeuwen is ontstaan en dat binnen het plangebied telkens is meegeploegd in de bouwvoor. Deze kwam hierdoor steeds hoger te liggen en bleef hierdoor slechts matig humusrijk. Regelmatige overstuiving van het plangebied ligt voor de hand in verband met de ligging van het plangebied ten oosten (benedenwinds) van een stuifzandgebied. Het plangebied lijkt derhalve voor het overgrote deel uit een van nature laaggelegen en zeer nat gebied te hebben bestaan dat waarschijnlijk nooit erg aantrekkelijk is geweest voor bewoning. Later lijkt bewoning te zijn gehinderd door regelmatige overstuiving. Vanaf de late middeleeuwen zal hier akkerbouw hebben plaatsgevonden. Hierbij zijn de oorspronkelijke podzol- en veenbodems, deels verploegd.

Ondanks het naboren met een edelmanboer met een diameter van 15 cm en het zeven van het hiermee opgeboorde zand, zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Om deze reden is het KNA-onderdeel Waardstelling, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

Gezien de van nature lage ligging, de regelmatige overstuiving, het ontbreken van archeologische indicatoren en het ontbreken van een middeleeuws plaggendek, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.”

In navolging van het uitgevoerde onderzoek is vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Econsultancy met datum 23 juni en rapportnummer 14694.001 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Resultaten Proefsleuvenonderzoek

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn geen archeologisch relevante vondsten gedaan. Boven het dekzand, waarin deels nog een intacte podzolbodem aanwezig was, is een recent ophoogpakket aangetroffen, wat te zien is aan het recente materiaal (snoeppapier, glas, plastic) dat tot onderin dit ophoogpakket is waargenomen. In een deel van de werkputten, vooral de hogere delen, zijn mogelijke spitsporen aangetroffen. In het oosten zijn deze niet aangetroffen en hier bleek het podzolprofiel grotendeels intact. Dit doet vermoeden dat het oostelijk deel vanwege de lagere ligging in eerste instantie niet tot het akkergebied hoorde en dat het westelijke deel (gezien de mogelijke spitsporen) reeds in de Late-Middeleeuwen of vroege Nieuwe tijd ontgonnen was. Het plaggendek is echter in alle boringen niet meer intact aangetroffen. De sporen bestaan uit enkele losse, mogelijk natuurlijke sporen en een aantal greppels in het noordoosten

van het plangebied. De greppels lijken recent, maar kunnen ook teruggaan tot in de ontginningfase in de Late-Middeleeuwen.

Uit de waardering volgens door de KNA voorgeschreven wijze blijkt dat de vindplaats die is aangetroffen niet behoudenswaardig is.”

Met dit onderzoek kan de planlocatie aan Biesven ong. worden vrijgegeven in het kader van archeologie. De meldplicht conform de Monumentenwet 1998, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, blijft altijd van kracht.

5.10.4 Toets planlocatie Valkenswaardseweg 5

De planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting'. De gemeente Heeze-Leende heeft dit archeologiebeleid tevens verankerd in het vigerende bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Verankerd is dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter middels archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan. De beoogde herbestemming vindt plaats binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De beoogde herbestemming overschrijdt de grenswaarde van de algehele vrijstelling met een verstoring tot een omvang van 250 m².

Binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5-5a. is derhalve archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase (booronderzoek) Valkenswaardseweg 5 in Leende Gemeente Heeze-Leende, KSP Archeologie, rapportnummer 21023, d.d. 15 april 2021) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna zijn conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek opgenomen.

“Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een (afgegraven)dekzandrug en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat Paleolithicum tot en met het Neolithicum, een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw) en een lage verwachting voor bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13^e eeuw) tot en met Nieuwe Tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke bodem tot een diepte van minimaal 175-200 cm -mv is afgegraven ten behoeve van de zandwinning. Hierbij is van de C-horizont zeker 125-150 cm is verdwenen waardoor er geen archeologische sporen meer worden verwacht. Op basis hiervan is de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw) naar laag bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13^e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing."

De planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 en 5a kan vrijgegeven worden voor wat betreft archeologie.

5.11 Water

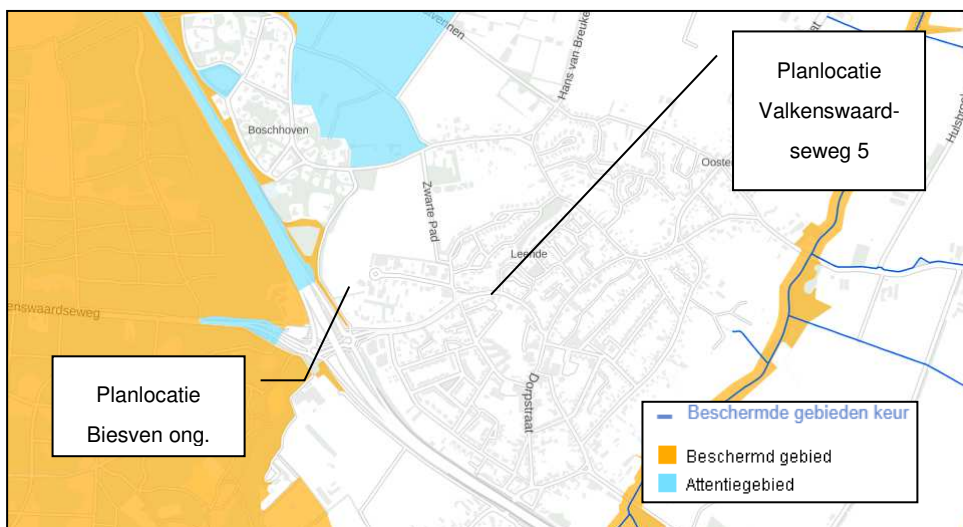
5.11.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

5.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel

5.11.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwten en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de beschermde gebieden voor keur waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid



Figuur 24: Uitsnede beschermde gebieden keur, waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

5.11.2.2 *Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'*

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheer plan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode tot 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

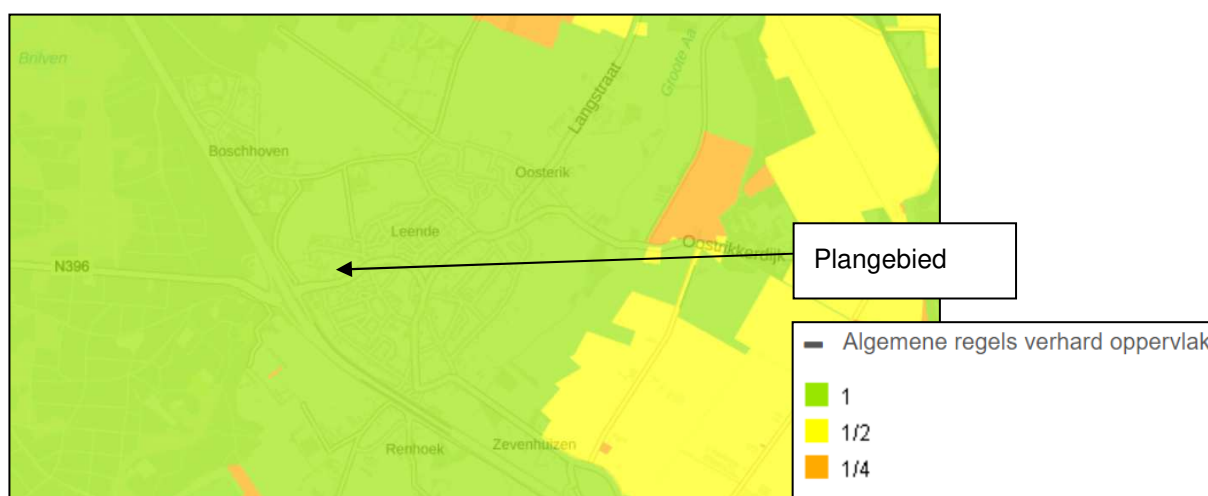
- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als voor de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatge-

vende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van verharding met een omvang van 500 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters. De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatie-specifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. De kaart kent drie verschillende gevoeligheidsgebieden. Navolgende figuur geeft een kaart met de gevoeligheidsfactor voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 25: Kaart met gevoeligheidsfactor voor de omgeving van het plangebied

Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De mate van detaillering is mede afhankelijk van de omvang van de toename van verhard oppervlak en locatie-specifieke omstandigheden.

5.11.3 Gemeentelijke beleid

5.11.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende

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

5.11.4 Hemelwater

5.11.4.1 Hemelwater planlocatie Biesven ong.

De planlocatie aan Biesven ong. betreft een hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De GHG bedraagt 1,0 tot 1,2 m-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas waarop de ligging van de GHG voor de planlocatie aan Biesven ong. is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede met GHG voor de planlocatie aan Biesven ong.

Bij vergunningaanvraag is de omvang van verhard dakoppervlak en verharding bekend en wordt wijze van infiltreren van hemelwater nader uitgewerkt. Deze uitwerking wordt als verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen. Het terrein is zeer ruim van omvang en biedt meer dan voldoende mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie.

Binnen het plangebied wordt een omvang van circa 3.760 m² aan verharding toegevoegd. Beoogd wordt om aan de perceelsgrens grenzend aan de ambulancepost een zaksloot aan te leggen binnen het plangebied. Tevens wordt een zaksloot aangelegd op de perceelsgrens aan de zuidwestzijde, aansluitend aan de groensingel. Deze zaksloten hebben een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1,5 meter. De zaksloten hebben een lengte van 152 meter.

Bij een bergingsopgave van 6 mm per m² dient een inhoud van (3.750 m² x 0,06 x 1=) 225 m³ te worden gerealiseerd. Met realisatie van deze zaksloten op deze wijze kan zorggedragen voor berging van 228 m³ aan hemelwater.

Bij vergunningaanvraag is de omvang van verhard oppervlak exact bekend en wordt wijze van infiltreren van hemelwater definitief uitgewerkt. Deze uitwerking wordt als verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen. Het definitieve ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening wordt vormgegeven in de bouwaanvraag. Er kan binnen het plangebied ruimte gevonden worden voor berging van de benodigde compensatie.

5.11.4.2 Waterkwaliteit

Het bedrijf binnen het plangebied is een zogenaamde type B-inrichting waarvoor het Activiteitenbesluit van toepassing is. Voor de opslag en stalling van materieel en milieukundige voorzieningen (zoals de wasplaats, opslag brandstof, etcetara) en dergelijke kan aansluiting worden gezocht bij de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Op grond van dit besluit zijn, voor zover van toepassing, bodembeschermende maatregelen voorgeschreven.

Voor parkeren/stallen van voertuigen/materieel of opslag van niet-significant bodembedreigende stoffen kan volstaan worden met een kerende vloer of voorziening. Voor een wasplaats of tankplaats is een vloeistofdichte vloer in beginsel een vereiste. Het bedrijf zal conform de regels uit het Activiteitenbesluit worden ingericht.

5.11.4.3 Hemelwater planlocatie Valkenswaardseweg ong.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het bestaand bedrijf aan Valkenswaardseweg 5 met alle verharding worden gesaneerd. In samenhang hiermee worden drie woningen gerealiseerd, waarbij infiltratie van hemelwater op eigen terrein plaatsvindt. Voor de nieuwbouw geldt een bergingseis van 15 mm/m².

De inschatting is dat per woning sprake is van een verhard oppervlak van 100 m². Met een bergingsopgave van 15 mm dient sprake te zijn van realisatie van een hemelwaterinfiltratie met een omvang van 15 m³. Gezien de omvang van het perceel zal een deel van deze hemelwaterbergingsopgave wellicht ondergronds worden gerealiseerd. De definitieve inrichting van de hemelwaterafvoer zal in de aanvraag van de omgevingsvergunning worden uitgewerkt. Dit wordt als vereiste aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

5.11.5 Afvalwater

De beoogde woningen en het her te vestigen bedrijf kunnen worden aangesloten op het bestaande riool. De bestaande capaciteit is hiervoor voldoende.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

6.2.1 Inleiding

Een verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen. De analoge verbeelding bestaat uit twee kaartbladen, voor elke planlocatie één, getekend op een kadastraal ondergrond.

6.2.2 Verbeelding planlocatie Biesven ong.

De verbeelding voor de planlocatie aan Biesven ong. is getekend op een schaal 1:1000. De bestemming 'Bedrijf' is toegekend ten behoeve van inplaatsing van het bedrijf van initiatiefnemer. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Binnen de planlocatie is een bouwvlak opgenomen met binnen dit bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte'. Binnen de bedrijfsbestemming is de functie 'specifieke vorm van bedrijf bergings- en takelbedrijf' opgenomen. Tevens exploiteert de initiatiefnemer een autobedrijf. Deze activiteit is op grond van de bedrijvenlijst zonder aanduiding rechtstreeks mogelijk op deze locatie. Ten behoeve van ontsluiten, parkeren en manoeuvreren van het auto- takel- en bergingsbedrijf wordt de bestaande weg Biesven met een lengte van 10 meter verlengd, waarvoor de verkeersbestemming aan Biesven met een lengte van 10 meter wordt uitgebreid. Dit is in dit bestemmingsplan opgenomen.

6.2.3 Verbeelding planlocatie Valkenswaardseweg 5

Vanwege de leesbaarheid van de verbeelding is voor de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 een verbeelding met schaal 1:500 getekend. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn toegekend ten behoeve van realisatie van drie woningen en herbestemming van de bestaande woning naar een woonbestemming. Tevens zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal bouweenheden' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' opgenomen op de verbeelding. Voor de woningen is de 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' opgenomen'. In de regels is verankerd dat de voorgevel van de woningen binnen deze woningen als dove gevel dient te worden uitgevoerd en dat deze dove gevel in stand dient te worden gehouden.

6.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Bedrijf

Op de planlocatie aan Biesven ong. is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor realisatie van het auto-, takel- en bergingsbedrijf van initiatiefnemer met de daarbij behorende voorzieningen. Dit bedrijf is nu gesitueerd is aan de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5. Het parkeren en manoeuvreren is essentieel voor het bedrijf. Naast een bouwvlak voor het bedrijfsgebouw is hiervoor ruimte binnen de bedrijfsbestemming.

6.4.2 Tuin

Binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is de bestemming 'Tuin' opgenomen. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen.

6.4.3 Verkeer

De planlocatie aan Biesven ong. wordt ontsloten aan de Biesven. Om het parkeer- en manoeuvreerterrein op deze planlocatie beter te ontsluiten wordt de Biesven met een lengte van 10 meter verlengd. Daartoe is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Voor de regels is aangesloten bij de vigerende verkeersbestemming voor de Biesven.

6.4.4 Wonen

Binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming wordt het toegestaan om binnen de planlocatie aan Valkenswaardseweg 5 drie woningen op te richten. De bestaande woning aan Valkenswaardseweg 5 wordt hierbij tevens als woonbestemming bestemd. Hiermee worden alle bedrijfsmatige activiteiten binnen deze locatie gesaneerd.\

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Heeze-Leende zal in het kader van het bepaalde in de Grewwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Wettelijk vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gedurende een termijn van 6 weken voor inspraak gepubliceerd en aangeboden voor wettelijk vooroverleg. Gedurende deze termijn zijn drie inspraakreacties en wettelijke vooroverlegreacties ontvangen. Deze inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan. De nota van inspraak en vooroverleg, waarin is aangeduid hoe deze reacties geleid hebben tot wijziging van dit plan, behoort als bijlage bij deze toelichting.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is de inhoud van deze zienswijzen samengevat en zijn de ambtshalve wijzigingen in dit plan beschreven. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van dit plan.

8.3 Procedure

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

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

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