

BESTEMMINGSPLAN

Kapelstraat 74, Heeze

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Kapelstraat 74, Heeze

Toelichting

Projectnummer:	HZL025
Imro codering:	NL.IMRO.1658.BPKapelstraat74-vs01
Status:	Vastgesteld
Datum:	5 oktober 2015

Opsteller:	
Thijs Koerselman	

Verificatie:	
Eric van Hees	

Validatie:	
Peter Geerts	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.4	Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid.....	4
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.2.3	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	6
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3.1	Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	6
2.4	Gemeentelijk beleid	8
2.4.1	Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Gebiedsbeschrijving.....	9
3.2	Planvoornemen	9
3.3	Ruimtelijke aspecten	9
3.4	Functionele aspecten.....	11
3.5	Cultuurhistorische waarden en monumenten.....	11
4	Omgevingsaspecten	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Bodem	12
4.2.1	Verkenkend Bodemonderzoek	12
4.2.2	Bodem-vooronderzoek	12
4.2.3	Vervolg	13
4.2.4	Conclusie.....	13
4.3	Flora en fauna	13
4.3.1	Wetgevingskader	13
4.3.2	Onderzoek	13
4.3.3	Algemeen beschermde soorten.....	14
4.3.4	Broedvogels.....	14
4.3.5	Vleermuizen	14
4.4	Water	16
4.5	Verkeer en parkeren	16
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Externe veiligheid	19
4.8	Wet geluidhinder	19
4.9	Kabels en leidingen.....	20
4.10	Bezonningsstudie.....	20
5	Juridische aspecten.....	21

5.1	Planonderdelen	21
5.2	Toelichting op de verbeelding	21
5.3	Opzet regels	21
5.3.1	Inleidende regels.....	21
5.3.2	Bestemmingsregels	21
5.3.3	Algemene regels.....	22
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	22
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2.1	Zienswijzen en beroep	23
6.2.2	Vooroverleg	23

Bijlagen

1	Verkeersgeneratie	1
2	Parkeerbehoefte	2

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

ZuidZorg is voornemens op de huidige locatie van de Rabobank aan de Kapelstraat 74 in Heeze de bestaande bebouwing te vernieuwen ten behoeve van de gezamenlijke huisvesting van een aantal zorginstellingen, alsmede de Rabobank.

De voorgenomen vernieuwbouw is niet mogelijk binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan heeft daartoe een ontwikkelingsgericht karakter.

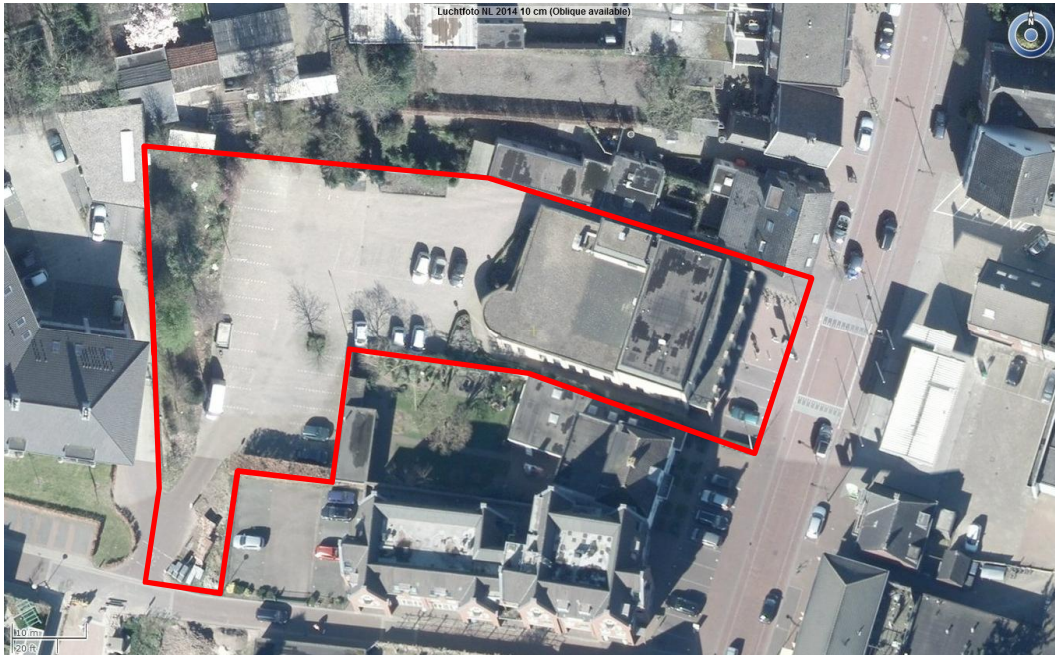
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapelstraat 74 in de kern Heeze. Het plangebied omvat de kadastrale percelen plaatselijk bekend gemeente Heeze, sectie F, nummers 3786 en 4746.



Afbeelding 1: Kadastrale kaart plangebied en omgeving. Bron: Kadaster

Aan de noord-, west en zuidzijde wordt het plangebied omsloten door bestaande bebouwing. Aan de oostzijde wordt de begrenzing gevormd door de Kapelstraat.



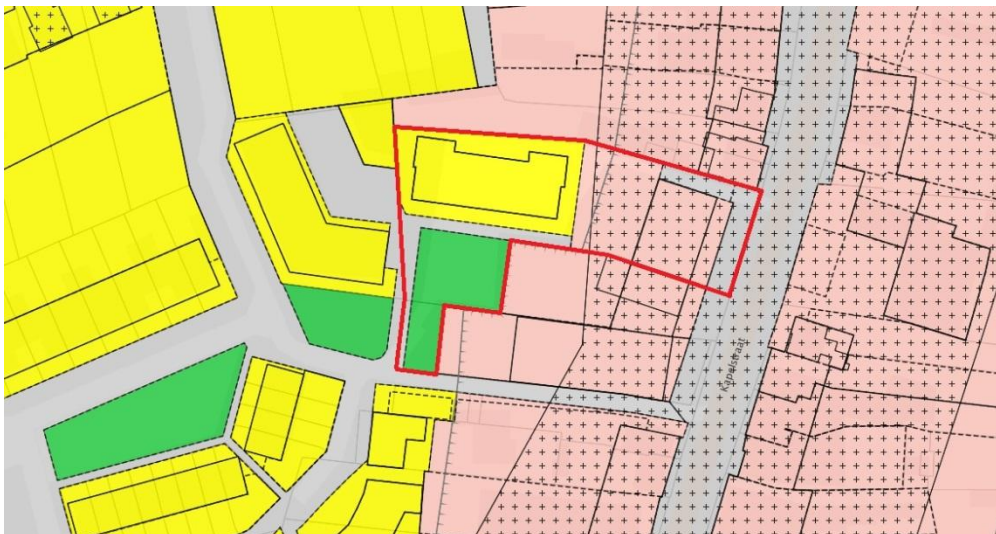
Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (2014) (plangebied rood omrand). Bron: CycloMedia

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Kom Heeze', zoals door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 22 februari 2010.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Centrum', 'Groen - 2', 'Verkeer - 1' en 'Wonen - 1', evenals de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor het oostelijk deel van het plangebied. Aan dit oostelijk deel is eveneens de gebiedsaanduiding 'overig - kernwinkelgebied' toegekend. Aan de verkeersbestemming in het westelijk gedeelte van het plangebied is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 4' gegeven.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan. Het in het vigerende bouwplan opgenomen bouwvlak is niet ruim genoeg voor de voorgenomen nieuwbouw. Tevens bestaat in het vigerende plan de mogelijkheid om op het achterterrein woningbouw te realiseren. In de toekomstige situatie zijn deze gronden bedoeld om te functioneren ten dienste van de zorggerelateerde functie. De huidige bestemming op dit deel van het perceel staat dit voorgenomen gebruik niet toe.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omrand). Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'

Voor het plangebied is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is per 25 september 2014 ter visie gelegd in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' is vervolgens op 13 april 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan wordt naar alle waarschijnlijkheid gedurende de procedure van het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk.

In bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' hebben de gronden van het plangebied de bestemmingen 'Centrum', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen', en tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (oostelijk deel) en 'Waarde – Archeologie 2' (westelijk deel, met uitzondering van de gedeelten met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin').



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' (plangebied rood omrand). Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De regeling in het vastgestelde bestemmingsplan komt in grote lijnen overeen met de regeling van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve past de voorgenomen bebouwing niet binnen de regeling van het vastgestelde bestemmingsplan.

2 Beleid

2.1 Inleiding

Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het (relevante) geldende beleid ten aanzien van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid beschreven.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

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

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor stedelijke uitbreidingsplannen en woningbouwplannen is de veranderende rol van het Rijk van belang. In alles wordt gestreefd naar regionaal maatwerk. Alleen in de mainportregio's maakt het Rijk nog afspraken met decentrale overheden met betrekking tot de verstedelijkingsopgave. Ook de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies. De sturing tussen verstedelijking en landschap is daarmee niet langer een rijksverantwoordelijkheid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, waarvan de juridische verankering in het Bro per 1 oktober 2012 is geformaliseerd. Hiermee dient voor alle ruimtelijke plannen ten eerste beschouwd te worden of er behoefte bestaat aan een bepaalde nieuwe ontwikkeling (behoefte). Ten tweede dient gekeken te worden of het bestaande stedelijk gebied of de bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Indien dit niet mogelijk blijkt, dient tot slot te allen tijde te worden gezorgd voor een optimale inpassing en bereikbaarheid van de nieuwe ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de gedeeltelijke sloop van de bestaande bebouwing van de Rabobank in de kern Heeze en de realisatie van vernieuwbouw ten behoeve van de gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen met ruimte voor huisartsen, fysiotherapie en een apotheek alsmede de Rabobank.

Stap 1 - behoefte

Vanuit het rijk bestaat het beleid dat de zorg decentraal georganiseerd moet worden. Daarbij draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en de levendigheid in het centrum van Heeze. Het betreft een maatschappelijke en publiekstrekkende functie binnen het kernwinkelgebied.

Stap 2a - bestaande gebouwen

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op een locatie waar reeds bestaande bebouwing aanwezig is. Gezien de functies die met de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd worden en het ruimtebeslag dat daarvoor benodigd is, biedt de bestaande bebouwing daartoe onvoldoende mogelijkheden. Enerzijds is er onvoldoende vloeroppervlak om alle gewenste functies te herbergen. Anderzijds is de indeling van de bestaande bebouwing van dien aard dat de gewenste functies hier geen gebruik van kunnen maken, waarbij meegewogen dient te worden dat de bouwtechnische constructie van het bestaande gebouw voor een gedeelte niet geschikt is voor een passende herindeling in het gebouw.

Stap 2b - bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied op een perceel dat in de huidige situatie reeds bebouwd is. In het vigerende bestemmingsplan is meer bebouwingsruimte opgenomen op het bouwperceel dan in de toekomstige planologische regeling opgenomen wordt voor de voorgenomen ontwikkeling. De behoefte aan bebouwingsruimte neemt af ten opzichte van de bestaande juridische bouw mogelijkheden.

Stap 3 - situering buiten bestaand stedelijk gebied

Een toets aan stap 3 hoeft niet plaats te vinden, aangezien de situering van de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.3 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Conclusie

De realisatie van de gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen met de Rabobank op de huidige locatie van het bankfiliaal behoort niet tot de in het Barro beschreven nationale belangen. De locatie maakt geen onderdeel uit van een in het Barro beschermd gebied. Derhalve kan worden gesteld dat er vanuit het Barro geen belemmeringen volgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant vastgesteld en in werking getreden op 1 januari 2011. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

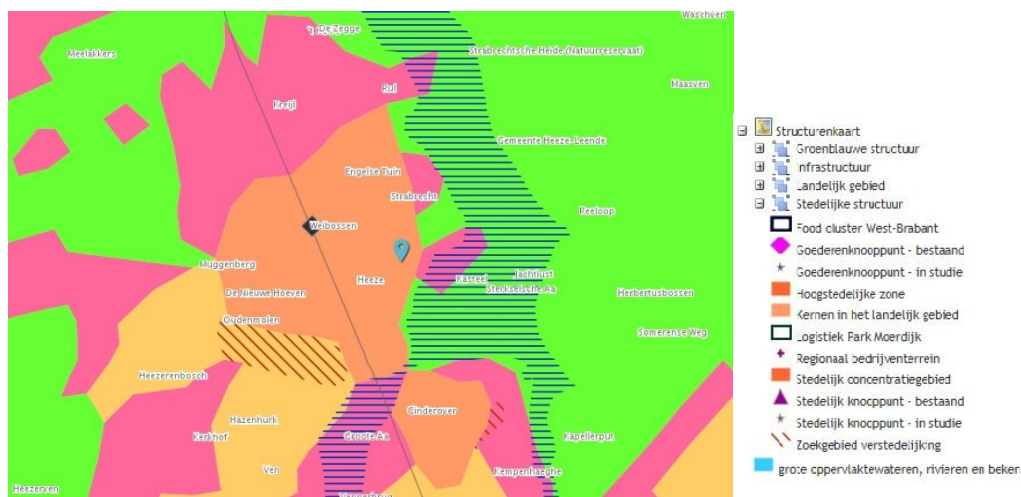
Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010-partiele herziening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

De ruimtelijke visie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, waarbij tevens aandacht is voor onder meer de leefbaarheid van kleine kernen. In de structuurvisie zijn 14 provinciale ruimtelijke belangen vastgelegd, te weten:

- Regionale contrasten.
- Een multifunctioneel landelijk gebied.
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem.
- Een betere waterveiligheid door preventie.
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.
- Ruimte voor duurzame energie.
- Concentratie van verstedelijking.
- Sterk stedelijk netwerk.
- Groene geleidingszones tussen steden.
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen.
- Economische kennisclusters.
- (Inter)nationale bereikbaarheid.
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Ten aanzien van het belang concentratie van verstedelijking wordt in de structuurvisie gesteld dat de provincie het van belang vindt dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, waaronder ook Heeze valt. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Onder meer door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en ruimte voor vrijetijdsbesteding, levert de fysieke leefomgeving een bijdrage aan de gezondheid. In het landelijk gebied zijn ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht op de eigen behoefte. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan deze door de provincie gestelde belangen.

In de Structuurvisie beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken. Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur.



Afbeelding 5: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant (plangebied bij blauwe aanduiding). Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de stedelijke structuur maakt het plangebied deel uit van 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied wordt de behoefte voor wonen, werken en voorzieningen opgevangen. Bij het zoeken naar ruimte is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde. Voorts dient de stedelijke ontwikkeling qua aard en schaal bij de kern te

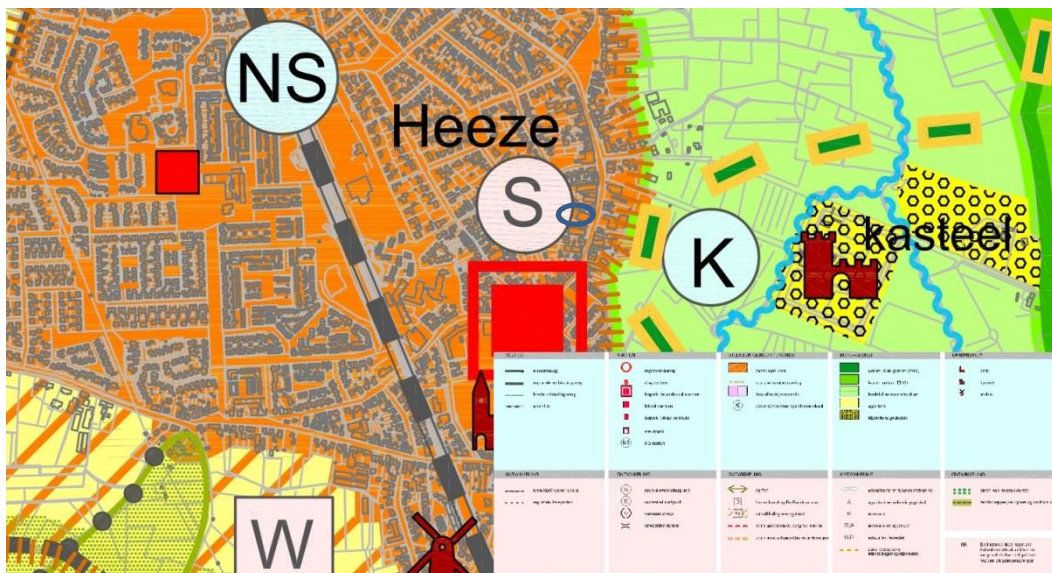
passen. Voor voorzieningen is gesteld dat in de kernen in het landelijk gebied het uitgangspunt wordt gehanteerd dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de kern passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied. Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de lokale behoefte aan zorgvoorzieningen, waarbij de aard, schaal en functie passend zijn voor een kern als Heeze. Er wordt hiermee aan de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie voldaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

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

Op 15 april 2013 heeft de gemeenteraad van Heeze-Leende de structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden' vastgesteld. In de structuurvisie zijn de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Heeze-Leende opgenomen. Bij de ruimtelijke strategie zoals vastgelegd in de structuurvisie spelen de maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de ontwikkelingen op gebied van welzijn en zorg, in de structuurvisie een belangrijke rol.

Op de kaart deel uitmakende van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'bebouwde kom', waarbij het gebied in de directe omgeving de aanduiding 'beperkt bovenlokaal centrum' heeft gekregen.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart behorende bij de Structuurvisie Heeze-Leende (globale ligging plangebied blauw omrand). Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De eerstelijnsvoorzieningen zoals huisartsen, fysiotherapeuten, verloskundigen en ZuidZorg zijn in Heeze-Leende in voldoende mate beschikbaar. Huisartsen werken steeds meer samen in groepspraktijken, ook gaan de verschillende disciplines meer samenwerken in een gezamenlijke huisvesting.

Voor eerstelijnsvoorzieningen, zoals huisarts, apotheek, fysiotherapeut en ZuidZorg, is het streven dat ze toegankelijk en bereikbaar zijn. De gemeente stimuleert de samenwerking tussen deze zorgaanbieders. Gezamenlijke huisvesting kan hierbij voordelen opleveren, zowel voor de cliënt, als ook voor een integrale afstemming van de werkzaamheden en aanpak van de professionals zelf.

Met het voorliggende initiatief wordt hieraan ruimte geboden en blijft het aanbod op duurzame wijze op peil.

3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Kapelstraat in de bebouwde kom van de kern Heeze. De Kapelstraat is onderdeel van de doorgaande wegenstructuur in Heeze en vormt één van de belangrijkste wegen in het dorp. De Kapelstraat maakt deel uit van het kernwinkelgebied van Heeze. In het gedeelte van de Kapelstraat waarbinnen het plangebied is gelegen, is een veelheid en grote diversiteit aan ondernemingen gevestigd, zoals detailhandel, financiële dienstverlening, zorggerelateerde dienstverlening, horeca.

3.2 Planvoornemen

Stichting ZuidZorg is voornemens om in het plangebied een gezamenlijke huisvesting te realiseren voor huisartsen, een apotheek, fysiotherapeut, ZuidZorg en eventuele andere zorgpartners. Tevens wordt er in de vernieuwbouw ruimte geboden aan de Rabobank. De nieuwe bebouwing wordt nagenoeg overeenkomstig de ligging van de huidige bebouwing gesitueerd. Met name aan de achterzijde van de bebouwing wordt iets meer ruimte aan het hoofdgebouw geboden dan in de huidige situatie het geval is. Daar staat echter tegenover dat de reeds planologisch mogelijk gemaakte nieuwbouw aan de noordoostzijde van het perceel, niet meer mogelijk wordt gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3 Ruimtelijke aspecten

De bebouwing in het plangebied maakt deel uit van de gesloten bebouwingswand langs de Kapelstraat. Met de realisatie van de vernieuwbouw blijft de bebouwingswand intact. Aan de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied en omgeving veranderd als gevolg van de realisatie van het planvoornemen niets. De kap van het vernieuwde gebouw wordt weliswaar enigszins hoger dan in de bestaande situatie, echter dit is binnen het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan.

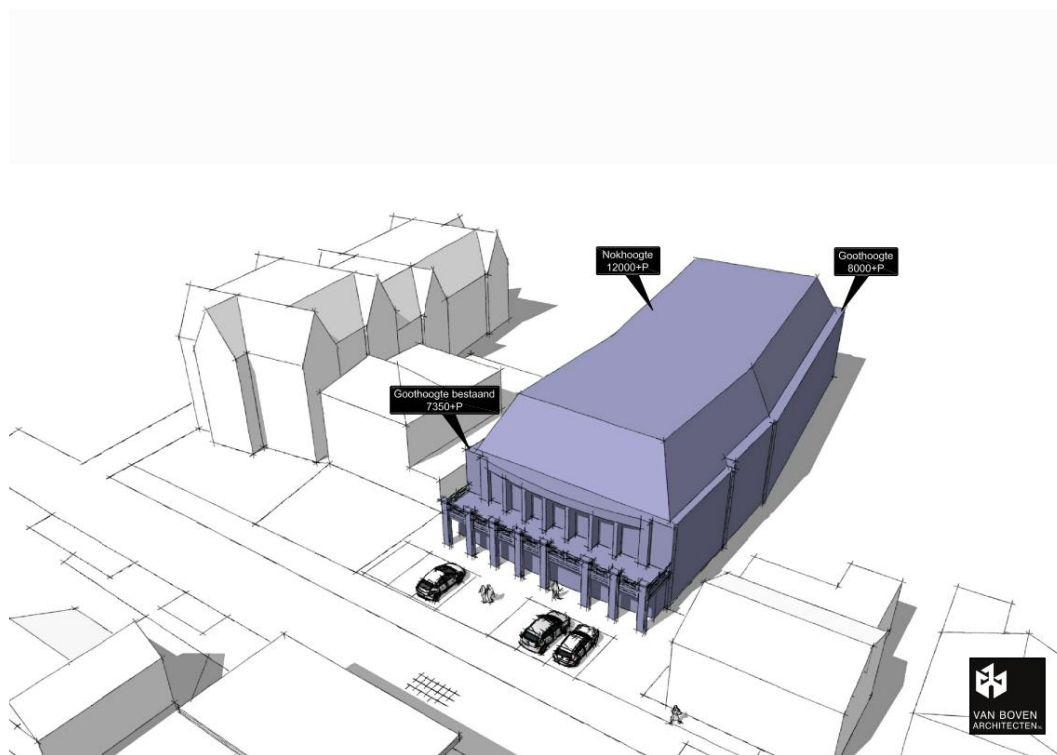
Er is een massastudie uitgevoerd, waaruit de inpassing in de bestaande omgeving wordt verduidelijkt. De massastudie geeft een goede indruk van de omvang van de bebouwing ten opzichte van de omliggende bebouwing, maar bevat nog niet de uiteindelijke architectuur van het gebouw. Hierin kunnen derhalve nog wijzigingen optreden.



Afbeelding 7: Aanzicht gezamenlijke huisvesting zorginstellingen en de Rabobank vanuit de Kapelstraat.
Bron: Van Boven Architecten



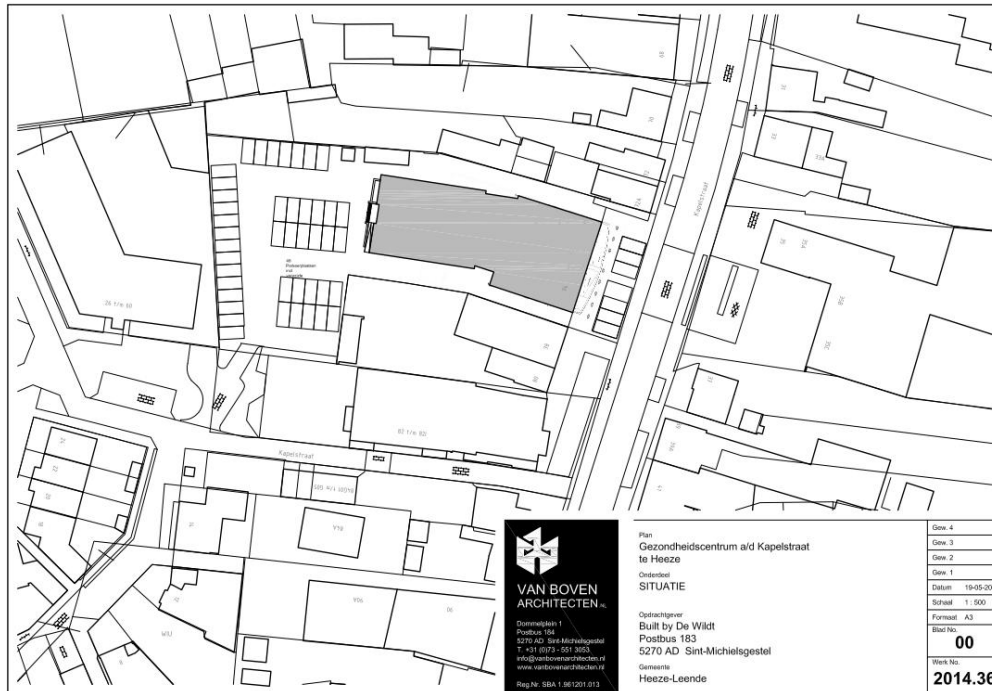
Afbeelding 8: Schetsontwerp gevelaanzichten gezamenlijke huisvesting zorginstellingen en de Rabobank.
Bron: Van Boven Architecten



Afbeelding 9: Vogelvlucht gezamenlijke huisvesting zorginstellingen en de Rabobank. Bron: Van Boven Architecten

3.4 Functionele aspecten

Met de realisatie van het planvoornemen wordt in één accommodatie ruimte geboden aan huisartsen, fysiotherapie, een apotheek en een zorgwinkel. Deze afzonderlijke functies zijn in de huidige situatie verspreid gevestigd door de kern Heeze. Er vindt derhalve als gevolg van het planvoornemen geen wezenlijke verandering plaats aan de functionele structuur in Heeze.



Afbeelding 10: Situatietekening bebouwing met indicatieve perceelsinrichting. Bron: Van Boven Architecten

3.5 Cultuurhistorische waarden en monumenten

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig waaraan cultuurhistorische dan wel monumentale waarden zijn toegekend. De bestaande bouw heeft geen bijzondere en/of behoudenswaardige architectuur.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van diverse aspecten die vanwege het project invloed op de omgeving kunnen hebben, dan wel van aspecten die vanuit de omgeving invloed uitoefenen op het planvoornemen.

4.2 Bodem

Voor het plangebied is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. In december 2014 is ten behoeve van een grondtransactie in opdracht van de Rabobank een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd, welke in mei 2015 aan ZuidZorg beschikbaar is gesteld. In mei 2015 is in opdracht van ZuidZorg ten behoeve van onderhavige bestemmingsplanprocedure een bodem-vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. De bevindingen uit deze beide onderzoeken worden onderstaand weergegeven.

4.2.1 Verkennend Bodemonderzoek

In december 2014 is door Inpijn-Blokpoel een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Dit onderzoek heeft documentnummer 14P001089-adv-01 en is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek komen de onderstaande conclusies naar voren.

In de puinhoudende bovengrond zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, PAK en som PCB's aangetoond.

De zintuiglijk onverdachte bovengrond is licht verontreinigd met kwik en lood.

In de zintuiglijk onverdachte ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium. Deze verhoging is waarschijnlijk toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

4.2.2 Bodem-vooronderzoek

In mei 2015 is door Kragten een bodem-vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Dit onderzoek heeft rapportnummer MIL15.025 en is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat in de bovengrond tot circa 0,5 meter beneden maaiveld licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK's en minerale olie worden verwacht.

Tevens zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van sterke verontreinigingen met zink in de bovengrond, ter plaatse van de westelijke terreingrens van het plangebied. Ook wordt verwacht dat het grondwater sterk is verontreinigd met zink, waarbij mogelijk ook een verontreiniging met cadmium en nikkel aanwezig is.

Op grond van deze bevindingen wordt aanbevolen de algehele milieukwaliteit van de bodem van de locatie vast te stellen door middel van een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740, waarbij een onderzoeksstrategie voor onverdachte locaties wordt gehanteerd, en ter plaatse van de verwachte verontreinigingen aan de westgrens van het

plangebied een onderzoeksstrategie voor verdachte locaties met heterogeen verdeelde verontreinigingen.

4.2.3 Vervolg

Op basis van de gecombineerde bevindingen van de in het voorgaande beschreven bodemonderzoeken wordt geadviseerd ter plaatse van de westelijke perceelsgrens van het plangebied aanvullend bodemonderzoek uit te voeren naar de verwachte verontreiniging met zink. Hiertoe dient een aantal boringen tot 1 meter beneden maaiveld gezet te worden en deze vervolgens te analyseren.

Tevens geeft de gemeente Heeze-Leende aan dat ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens van het plangebied een peilbuis geplaatst dient te worden. Gezien de stroomrichting van het grondwater in relatie tot een in het verleden (doch inmiddels gesaneerde) geconstateerde verontreiniging met minerale olie onder Kapelstraat vanwege het aan de overzijde gelegen tankstation, dient deze peilbuis om inzicht te krijgen of er wellicht restverontreinigingen met minerale olie aanwezig zijn.

4.2.4 Conclusie

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure kan op basis van de beschikbare informatie uit de uitgevoerde onderzoeken worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit de bestemmingsplanwijziging niet in de weg staat. De bestemmingsplanprocedure kan op basis van deze informatie doorgang vinden.

Echter ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen welke benodigd is voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling, is nader onderzoek noodzakelijk.

4.3 Flora en fauna

In januari 2015 is door Kragten een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van een indruk omtrent de (waarschijnlijk) aanwezige beschermde flora en fauna binnen en in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast wordt nagegaan of ter plaatse van het plangebied of de directe omgeving sprake is van gebiedsbescherming.

4.3.1 Wetgevingskader

De bescherming van zowel inheemse als uitheemse, in het wild levende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet bevat een algemeen (passief) beschermingsregime voor aangewezen planten- en diersoorten. Daarnaast zijn in de Flora- en faunawet beschermde leefgebieden aangewezen voor de instandhouding van beschermde soorten. De Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn in onze nationale Flora- en faunawet geïmplementeerd.

Wat betreft de flora is het verboden om beschermde soorten uit te steken, te vernielen, te beschadigen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8 Flora- en faunawet). Ten aanzien van fauna geldt dat het verboden is beschermde dieren in hun natuurlijke leefomgeving te doden of te verwonden, opzettelijk te verontrusten of voortplantingsplaatsen (bijvoorbeeld nesten) te verstoren, te beschadigen of weg te nemen (artikel 9 t/m 13 Flora- en faunawet).

4.3.2 Onderzoek

Het verkennend flora- en faunaonderzoek bestaat uit zowel literatuuronderzoek als uit een veldbezoek door een ecooloog. Op basis van de gegevens die verkregen zijn met het literatuuronderzoek en het veldbezoek, kan worden gesteld dat het bouwrijp maken van het plangebied en de voorgenomen realisatie van de gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen en de Rabobank nadelige effecten kan hebben voor beschermde soorten. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan. Negatieve effecten op beschermde gebieden worden niet verwacht.

4.3.3 Algemeen beschermde soorten

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën. De omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatief leefgebied voor een goede staat van instandhouding van de soorten. Negatieve effecten als gevolg van de realisatie van de gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen en de Rabobank worden daarom niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op voorkomende soorten. Individuen van de soort worden mogelijk verwond (artikel 9, Flora- en faunawet).

Indien er tijdens de werkzaamheden dieren aangetroffen worden dient er derhalve sprake te zijn van zorgvuldig handelen. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van deze soorten uitgewezen dienen te worden of verplaatst dienen te worden naar het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

4.3.4 Broedvogels

Indien de vegetatie binnen het plangebied verwijderd wordt, treden mogelijk negatieve effecten op broedvogels op, zoals het doden of verwonden van vogels (artikel 9, Flora- en faunawet), het verontrusten van een broedende vogels (artikel 10, Flora- en faunawet), het vernielen van nesten (artikel 11, Flora- en faunawet) of het vernielen van eieren (artikel 12, Flora- en faunawet). Vogels zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet.

In gebruik zijnde nesten van vogels worden gezien als vaste verblijfplaatsen van vogels zijn streng beschermd en mogen niet worden verstoord of vernietigd ten behoeven van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Flora- en faunawet mogelijk. Voor de geplande werkzaamheden betekent dit, dat deze uitgevoerd moeten worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

4.3.5 Vleermuizen

De bebouwing binnen het plangebied is geschikt bevonden als kraam-, zomer-, paar- en/of winterverblijf voor vleermuizen. De stootvoegen geven toegang tot de spouw voor kleine gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis. De spouw is als geïsoleerde ruimte uitermate geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Indien vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing kan de sloop van het betreffende gedeelte van het gebouw leiden tot vernietiging van de rust- of verblijfplaatsen (artikel 11, Flora- en faunawet), verstoring (artikel 10, Flora- en faunawet) en verwonding (artikel 9, Flora- en faunawet) van vleermuizen.

Doordat tijdens het verkennend flora- en faunaonderzoek, datum 22 januari 2015 niet uitgesloten kon worden dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing, is een aanvullend vleermuizenonderzoek (Eindrapportage vleermuisonderzoek, HZL025, 7 augustus 2015) uitgevoerd. Deze rapportage is als separate bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2013) heeft het voorjaarsonderzoek plaatsgevonden in de avond van 23 juni 2015 en 7 juli 2015. Het najaarsonderzoek in de paartijd heeft plaatsgevonden in de ochtend van 23 juli 2015 en de avond van 5 augustus 2015.

Resultaten

Kraamtijd

Op beide avonden werden enkel gewone dwergvleermuizen (*Pipistrellus pipistrellus*; tabel 3, AMvB artikel 75 Flora- en faunawet) waargenomen. Zowel in de avond van 23 juni als de avond van 7 juli werden slechts enkele (maximaal vier) overvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Zij vlogen in oostelijke richting over het plangebied. Uitvliegende of zwermende vleermuizen werden niet waargenomen tijdens beide avonden.

Paartijd

Tijdens het onderzoek in de paartijd werden enkel gewone dwergvleermuizen waargenomen. Gedurende de onderzoeksochtend van 23 juli werd één invliegende gewone dwergvleermuis waargenomen aan de zuidzijde van het gebouw (zie afbeelding 2). De gewone dwergvleermuis maakt op deze locatie gebruik van de spouw als verblijf, waar hij via een stootvoeg toegang tot krijgt. Doordat sociale roepen van de gewone dwergvleermuis niet waargenomen zijn, kan gesteld worden dat de bebouwing een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis bevat.

Foerageergebied

Overvliegende vleermuizen bevonden zich enkel boven de, naast het plangebied gelegen tuinen. Boven de tuin, ten zuiden van het plangebied, werd gedurende alle onderzoeksavonden voor korte tijd gefoerageerd. Binnen het plangebied is geen hoog opgaande begroeiing aanwezig. Het plangebied biedt derhalve ook geen geschikt foerageergebied voor vleermuizen.

Winterverblijven

In de bebouwing binnen het plangebied bevindt zich een zomerverblijf in de periode april – december. Zomerverblijven kunnen in principe ook tijdens de winter geschikt zijn voor vleermuizen als winterverblijf. Van belang voor winterverblijfplaatsen is dat de overwinteringslocatie overwegend vorstvrij is. De bebouwing binnen het plangebied betreft echter een bedrijfsgebouw dat enkel overdag in gebruik is. Dit houdt in dat de verwarming van het gebouw alleen overdag en doordeweeks aan staat. Of de verblijfplaats dus overwegend vorstvrij is valt te betwijfelen. Hiernaast bieden de woonhuizen in de omgeving (o.a. de woonhuizen binnen de kom van Heeze) meer geschikte winterverblijfplaatsen, waardoor het aannemelijk is dat de gewone dwergvleermuis een winterverblijf in deze verwarmde gebouwen prefereert. Het wordt derhalve niet verwacht dat de bebouwing binnen het plangebied geschikt is als winterverblijf.

Conclusie

- Gedurende het voorjaarsonderzoek zijn geen aanwijzingen waargenomen die duiden op de aanwezigheid van kraamverblijven van vleermuizen in het jeugdgebouw. Conform het vleermuisprotocol wordt geconcludeerd dat kraamverblijven binnen het plangebied afwezig zijn.
- Tijdens de onderzoeksochtend in juli 2015 werd één invliegende gewone dwergvleermuis waargenomen. Geconcludeerd wordt dat in de bebouwing een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is.
- Tijdens het onderzoek in de paartijd werd één invliegende gewone dwergvleermuis waargenomen. Sociale roepen, kenmerkend voor paarverblijven, werden echter niet waargenomen. Conform het vleermuisprotocol wordt geconcludeerd dat de bebouwing geen dienst doet als paarverblijf van gewone dwergvleermuizen.
- Tijdens alle onderzoeksavonden en -ochtend zijn geen vaste vliegroutes of belangrijke foerageergebieden waargenomen binnen het plangebied. Conform het vleermuisprotocol wordt derhalve gesteld dat deze afwezig zijn binnen het plangebied.
- Overige vleermuissoorten zijn tijdens het vleermuisonderzoek niet waargenomen.

Het vleermuisonderzoek heeft uitgewezen dat de bebouwing binnen het plangebied dienst doet als zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Bij de sloop van de bebouwing wordt deze verblijfplaats aangetast. Daarnaast kunnen vleermuizen gewond raken of worden gedood tijdens de sloopwerkzaamheden. Om negatieve effecten op gewone dwergvleermuizen te voorkomen is het noodzakelijk de juiste mitigerende maatregelen uit te voeren. Hoewel met behulp van de juiste maatregelen negatieve effecten worden voorkomen of verzacht, wordt aanbevolen om, ten behoeve van het uitvoeren van werkzaamheden, uit voorzorg een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen.

4.4 Water

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard, wat op basis van de vigerende planologische regeling tevens is toegestaan. De oppervlakte aan verharding neemt op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet toe. Er wordt weliswaar een groter gebouw mogelijk gemaakt, dit vindt plaats op een terreindeel dat in de huidige situatie reeds verhard is.

Het waterschap De Dommel geeft in haar 'Handreiking Watertoets' aan dat de bergingseis in het kader van hydrologisch neutraal bouwen bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met minder dan 250 m², kan vervallen. De hydrologische winst staat dan niet meer in verhouding tot de inspanningen die moeten worden geleverd.

Afvalwater

De nieuwe bebouwing betreft gedeeltelijke nieuwbouw en uitbreiding alsmede verbouw van de bestaande bebouwing in het plangebied. De huidige voorziening voor de afvoer van afvalwater kan derhalve ook ingezet worden voor de afvoer van afvalwater van de gedeeltelijke nieuwbouw en uitbreiding. Door het schrappen van reeds planologisch mogelijk gemaakte woonbebouwing op het achterste gedeelte van het terrein, blijft er per saldo minder ruimte over voor bebouwing in het plangebied. Ook het aantal bouwlagen blijft immers gelijk. Van een mogelijk verhoogde toename van de afvoer van afvalwater ten opzichte van wat reeds planologisch beoordeeld is, is derhalve geen sprake.

Oppervlaktewater

Binnen dan wel in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Materiaalgebruik

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de realisatie van de gedeeltelijke nieuwbouw en uitbreiding geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

4.5 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten

Voor de berekening van de verkeersgeneratie alsmede de parkeerbehoefte van een plan is het van belang om inzicht te hebben in het te realiseren programma in het plangebied. Dit wordt vervolgens beschouwd aan de hand van de kentallen van het CROW, op grond waarvan de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte worden bepaald.

Het programma omvat volgens opgave van initiatiefnemer de volgende eenheden per onderdeel, waarbij de functie zoals toegekend in de CROW-richtlijnen per onderdeel staat benoemd:

Onderdeel	Functie volgens CROW-richtlijnen	Eenheid
Zuidzorg	Gezondheidszorg	285 m ²
Huisartsen	Gezondheidszorg	5 behandelkamers
Apotheek	Apotheek	1 vestiging
Fysiotherapie	Gezondheidszorg	285 m ²
Rabobank	Zakelijke dienstverlening	150 m ²
Verhuur aan derden	Gezondheidszorg	3 behandelkamers

Tabel 2: Programma uitgesplitst in onderdelen en eenheden en gekwalificeerd naar functie volgens CROW-richtlijnen. Bron: Kragten

Bij de berekening van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte is voornamelijk uitgegaan van een piekscenario. Dit houdt in dat er geen spreiding van bezoekers over de dag en geen dubbelgebruik van parkeervoorzieningen zijn gehanteerd. Ook is er vanuit

gegaan dat de zorgaanbieders allemaal tegelijkertijd aanwezig zijn. Hiermee is een worst-case benadering gehanteerd, welke theoretisch mogelijk is, maar in de praktijk naar alle waarschijnlijkheid niet op zal treden. Een verdere fine-tuning van deze berekeningen is mogelijk, waaruit dan ten alle tijden een lagere verkeersgeneratie en parkeerbehoefte voortvloeien. In de bijlagen is een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en berekeningen voor de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte opgenomen.

Verkeersgeneratie

Op grond van de bovengenoemde uitgangspunten is bepaald wat de verkeersgeneratie op een werkdag in een pieksituatie betreft. In onderstaande tabel staat dit per functie nader uitgesplitst.

Voorziening	Verkeersgeneratie minimaal	Verkeersgeneratie maximaal	Maximale variant	
			Aantal voor bezoekers	Aantal voor personeel
Apotheek	91,1	112,5	106,9	5,6
Zuidzorg	42,7	57,8	52,0	5,8
Rabobank	15,8	19,4	9,7	9,7
Huisarts	90,0	112,5	100,1	12,4
Fysio	36,6	49,5	44,6	5,0
Verhuur derden (huisarts)	18,0	22,5	20,0	2,5
Verhuur derden (gezondheidscentrum)	24,4	33,0	29,7	3,3
	318,6	407,1	362,9	44,2

Tabel 3: Verkeersgeneratie werkdag pieksituatie. Bron: Kragten

Op grond van deze berekeningen is een maximale verkeersgeneratie op een werkdag als gevolg van de ontwikkeling van het gezondheidscentrum berekend van 407 motorvoertuigen per etmaal.

Parkeerbehoefte

Aan de hand van het programma van de voorgenomen ontwikkeling kan eveneens bepaald worden wat de maximale parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van de gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen en de Rabobank is. In de onderstaande tabel is de berekening opgenomen van het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen.

Voorziening	Parkeervraag minimaal	Parkeervraag maximaal	Maximale variant	
			Aantal voor bezoekers	Aantal voor personeel
Apotheek	2,1	2,6	1,2	1,4
Zuidzorg	4,9	6,7	3,7	3,0
Rabobank	3,3	4,1	0,8	3,2
Huisarts	10,0	12,5	7,1	5,4
Fysio	4,2	5,7	3,1	2,6
Verhuur derden (huisarts)	2,0	2,5	1,4	1,1
Verhuur derden (gezondheidscentrum)	2,8	3,8	2,1	1,7
	29,3	37,8	19,4	18,4

Tabel 4: Parkeerbehoefte werkdag pieksituatie. Bron: Kragten

Op grond van de berekeningsresultaten zijn derhalve maximaal 38 parkeerplaatsen benodigd.

4.6 Luchtkwaliteit

In titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Indien met een ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dienen de effecten daarvan op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen en de Rabobank mogelijk gemaakt.

De gevolgen van plannen moeten worden getoetst aan de Wet milieubeheer, waarin de Wet luchtkwaliteit is opgenomen. Plannen kunnen alleen doorgaan als:

- deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragend zijn, of;
- de grenswaarden niet worden overschreden, of;
- zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit.

Het Besluit NIBM

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) is opgenomen wanneer plannen NIBM zijn en niet verder hoeven te worden onderzocht ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit is het geval indien de concentratietoename van bepaalde stoffen minder is dan 3%.

De belangrijkste bron van stoffen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit is verkeer voor het voorliggende plan. Hierbij zijn de belangrijkste stoffen fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Op grond van de berekening van de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan (zie paragraaf 4.5) blijkt dat het plan een verkeersgeneratie oplevert van maximaal 407 motorvoertuigen per etmaal.

Met behulp van de NIBM-tool (versie 3-3-2015) ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Met deze tool is een berekening gemaakt voor het voorliggende plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		407
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,38
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5: NIBM-berekening bijdrage verkeer als gevolg van de ontwikkeling. Bron: InfoMil

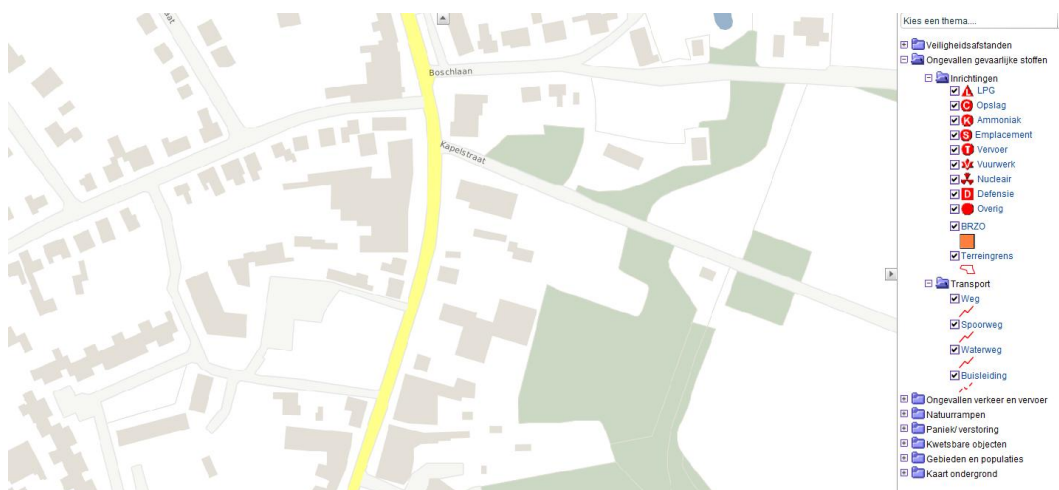
Uit de berekening blijkt dat de toename in concentratie PM_{10} en NO_2 onder de 3%-grens ligt, waarmee het plan NIBM is. Er hoeft voor de luchtkwaliteit geen nadere toets aan de Wet milieubeheer plaats te vinden.

4.7 Externe veiligheid

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een wijziging van het bouwvlak en bestemming. In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot de bouw van 11 appartementen, evenals de realisatie van de functies die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt. Weliswaar biedt het voorliggende bestemmingsplan een groter bouwoppervlak voor de functies binnen de bestemming 'Centrum', daar staat echter tegenover dat de mogelijkheid tot oprichten van de 11 appartementen met voorliggend bestemmingsplan geheel komt te vervallen.

Op grond van bovenstaande kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt tot een significant hogere personendichtheid in het plangebied dan reeds is toegestaan binnen de vigerende planologische regeling. Op basis hiervan kan er gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van een significante toename van het groepsrisico in het plangebied ten opzichte van het afwegingskader dat bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is gehanteerd.

Ook zijn er geen risicovolle bronnen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het tegenovergelegen motorbrandstoffenverkooppunt heeft geen verkoop van LPG. Uit de risico-atlas van het Interprovinciaal Overleg zijn voor het overige ook geen bronnen gebleken welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart risicoatlas. Bron: <http://nederland.risicokaart.nl>

Geconcludeerd wordt dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder biedt in het kader van de planologische besluitvorming bescherming tegen wegverkeerslawaai aan geluidsgevoelige bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt in de Wet geluidhinder onder meer woningen verstaan.

Binnen de bestemmingsregeling voor het plangebied is, naast de overige functies, één woning mogelijk. Er worden echter op grond van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe woningen toegestaan, aangezien in de huidige planologische regeling deze woning reeds mogelijk wordt gemaakt.

Toetsing aan de Wet geluidhinder vindt plaats voor wegen waarvoor in de wet een geluidzone is vastgesteld. Dit geldt voor wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur en hoger. De planlocatie is gelegen aan een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Formele toetsing aan de Wet geluidhinder vindt derhalve niet plaats.

Aangezien er geen planologische toevoeging van woningen binnen het plangebied plaatsvindt, is een nieuwe planologische afweging voor de toegestane woning eveneens niet aan de orde. Het betreft consolidatie van de bestaande planologische situatie. Er vindt ook geen reconstructie van de bestaande infrastructuur plaats. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het derhalve dan ook niet noodzakelijk om de juridisch bestaande woning te toetsen aan de geluidbelasting van de nabijgelegen weg. Bij een eventuele feitelijke realisatie van de toegestane woning vindt toetsing plaats op grond van de aanvraag omgevingsvergunning. Hiervan is echter op dit moment ook geen sprake, de ontwikkeling betreft een zorginstelling met daaraan ondergeschikte en bijbehorende functies.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen kent.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen dan wel in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig welke een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Bezonningsstudie

Aan de hand van de maximaal mogelijke juridische invulling van de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerp voor de gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen en de Rabobank is in mei 2015 door Kragten een bezonningsstudie uitgevoerd. Doel van deze studie is inzicht te krijgen in de daglichttoetreding c.q. schaduwwerking op naastgelegen gebouwen en percelen. De bezonningsstudie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de uitgevoerde bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat er geen verslechtering van de toetreding van daglicht optreedt voor de omliggende percelen en bebouwing. Uitgaande van de maximaal mogelijke invulling van de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zal er als gevolg daarvan een grotere schaduwwerking plaatsvinden dan vanwege de maximale bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Met name de woonbebouwing die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan zorgt voor een grotere schaduwwerking. Het effect daarvan is in de winterperiode het grootst.

5 Juridische aspecten

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Binnen de bestemming zijn diverse aanduidingen opgenomen voor bijvoorbeeld de toegestane locatie voor het hoofdgebouw en een differentiatie in bouwhoogtes.

5.3 Opzet regels

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouw- en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Centrum

Met de bestemmingsregeling in artikel 3 wordt de gedeeltelijke nieuwbouw en uitbreiding alsmede verbouw van de huidige bebouwing ten behoeve van de gezamenlijke huisvesting van zorginstellingen en de Rabobank mogelijk gemaakt. Indien er in de toekomst andere initiatieven ontplooid worden welke binnen deze kaders passen, wordt dat met voorliggend bestemmingsplan niet belemmerd.

In de bestemmingsregeling is de locatie van het hoofdgebouw strak vastgelegd en is er tevens een differentiatie in toegestane hoogtematen opgenomen. Hiermee wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de wensen vanuit het gezondheidscentrum, maar wordt tevens zoveel mogelijk rechtszekerheid naar de omgeving gegeven over de mogelijkheden op dit perceel.

Artikel 4 Verkeer

Aan de voorzijde van het hoofdgebouw is in het vigerende bestemmingsplan alsmede in het vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' een gedeelte van het perceel bestemd als verkeer. Tevens is de toegangsweg aan de achterzijde van het perceel als zodanig bestemd. Deze bestemmingen zijn gezien de toekomstige functies van deze gronden in het onderhavige bestemmingsplan gehandhaafd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1 en artikel 6 Waarde – Archeologie 2

De gemeente Heeze-Leende heeft archeologiebeleid, wat voor het plangebied onder meer is vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'. Op grond van de bestemminglegging in het vastgestelde bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' ook in voorliggend bestemmingsplan aan de betreffende gronden toegekend.

5.3.3 Algemene regels**Artikel 7 Anti-dubbeltelregel**

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit onder meer regels met betrekking tot parkeren.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat er met omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen en ten behoeve van het oprichten van bouwwerken van openbaar nut.

5.3.4 Overgangs- en slotregels**Artikel 10 Overgangsrecht**

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

Artikel 11 Slotregel

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is verplicht kostenverhaal door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit (artikel 6.2.3. t/m 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) rechtstreeks bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (door een overeenkomst te sluiten met de betreffende grondeigena(a)r(en) in het gebied waar bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt of door volledig gemeentelijk grondeigendom).

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld, inclusief de benodigde onderzoeken op het gebied van haalbaarheid, milieuhygiëne en inrichting.

Met betrekking tot de realisatie van voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Zienswijzen en beroep

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 juni 2015 tot en met 5 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad, mondeling of schriftelijk, een zienswijze op dit plan in te dienen bij de gemeenteraad. Op het plan zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Na de zienswijzeperiode is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Heeze-Leende ongewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is als bijlage bij dit rapport opgenomen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

6.2.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit vooroverleg vindt plaats in het kader van de informatievoorziening tijdens de zienswijzenperiode. Ten behoeve van het vooroverleg is het plan aan de volgende instanties toegezonden:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap De Dommel.

In het kader van voornoemd vooroverleg heeft Waterschap De Dommel een formele vooroverleg reactie ingediend. Waterschap De Dommel geeft aan in te stemmen met voorliggend bestemmingsplan. De vooroverlegreactie is al separate bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

BESTEMMINGSPLAN

Kapelstraat 74, Heeze

Toelichting

Bijlage 1 Verkeersgeneratie

Bijlage 2 Parkeerbehoefte

Bijlage 3 Bodem-vooronderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Verkennend flora & fauna onderzoek

Bijlage 6 Aanvullend vleermuisonderzoek

Bijlage 7 Bezonningsstudie

Bijlage 8 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel