

**BESTEMMINGSPLAN  
KRUIS 5 EN 5A EN  
SCHEPENBANK ONG. HEEZE  
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2022

## PLANGEGEVENS

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Naam bestemmingsplan | Kruis 5 en 5a en Schepenbank ong. Heeze |
| IMRO idn             | NL.IMRO.1658.BPKruis5en5a-on01          |
| Versie voorontwerp   | September 2021                          |
| Versie ontwerp       | Januari 2022                            |
| Versie vastgesteld   | Juni 2022                               |
| Opgesteld door       | G. Bosmans                              |

# INHOUDSOPGAVE

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>1.1 Aanleiding</b>                                                       | <b>5</b>  |
| <b>1.2 Ligging plangebied</b>                                               | <b>6</b>  |
| <b>1.3 Vigerend bestemmingsplan</b>                                         | <b>7</b>  |
| 1.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'                                      | 7         |
| 1.3.2 Bestemmingsplan '1 <sup>ste</sup> partiele herziening Kom Heeze 2015' | 7         |
| <b>1.4 Doel van het bestemmingsplan</b>                                     | <b>8</b>  |
| <b>1.5 Leeswijzer</b>                                                       | <b>8</b>  |
| <b>2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>2.1 Huidige situatie plangebied</b>                                      | <b>9</b>  |
| 2.1.1 Begrenzing van het plangebied                                         | 9         |
| 2.1.2 Bestemmingsplanmatige invulling van het plangebied                    | 9         |
| <b>2.2 Beoogde situatie</b>                                                 | <b>11</b> |
| 2.2.1 Functies binnen het plangebied                                        | 11        |
| 2.2.2 Planologische situatie                                                | 12        |
| 2.2.3 Verkeer en parkeren                                                   | 12        |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                                      | <b>14</b> |
| <b>3.1 Rijksbeleid</b>                                                      | <b>14</b> |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie                                              | 14        |
| 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking                                       | 14        |
| <b>3.2 Provinciaal beleid</b>                                               | <b>15</b> |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant                                          | 15        |
| 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant                            | 16        |
| <b>3.3 Gemeentelijk beleid</b>                                              | <b>19</b> |
| 3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'          | 19        |
| <b>4. MILIEUASPECTEN</b>                                                    | <b>21</b> |
| <b>4.1 Bodemkwaliteit</b>                                                   | <b>21</b> |
| <b>4.2 Wegverkeerslawaaï</b>                                                | <b>22</b> |
| <b>4.3 Luchtkwaliteit</b>                                                   | <b>23</b> |
| 4.3.1 Inleiding                                                             | 23        |
| 4.3.2 Fijnstof                                                              | 23        |
| 4.3.3 Stikstofdioxide                                                       | 25        |
| <b>4.4 Externe veiligheid</b>                                               | <b>25</b> |
| 4.4.1 Inleiding                                                             | 25        |
| 4.4.2 Toets                                                                 | 27        |
| <b>4.5 Geurhinder vanuit veehouderijen</b>                                  | <b>28</b> |
| 4.5.1 Inleiding                                                             | 28        |
| 4.5.2 Beoordeling van het plangebied                                        | 28        |

|             |                                                           |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.6</b>  | <b>Bedrijven en milieuzonering</b>                        | <b>30</b> |
| 4.6.1       | Inleiding                                                 | 30        |
| 4.6.2       | Bedrijven en milieuzonering in relatie met het plangebied | 30        |
| <b>4.7</b>  | <b>Natuur en ecologie</b>                                 | <b>31</b> |
| 4.7.1       | Inleiding                                                 | 31        |
| 4.7.2       | Gebiedsbescherming                                        | 31        |
| 4.7.3       | Soortenbescherming                                        | 32        |
| <b>4.8</b>  | <b>Cultuurhistorie</b>                                    | <b>34</b> |
| <b>4.9</b>  | <b>Archeologie</b>                                        | <b>35</b> |
| 4.9.1       | Inleiding                                                 | 35        |
| 4.9.2       | Gemeentelijk archeologiebeleid                            | 35        |
| <b>4.10</b> | <b>Water</b>                                              | <b>36</b> |
| 4.10.1      | Inleiding                                                 | 36        |
| 4.10.2      | Beleidskader waterschap De Dommel                         | 36        |
| 4.10.3      | Beleidskader gemeente Heeze-Leende                        | 39        |
| 4.10.4      | Hemelwater                                                | 39        |
| 4.10.5      | Afvalwater                                                | 40        |
| <b>4.11</b> | <b>M.e.r.-beoordeling</b>                                 | <b>40</b> |
| 4.11.1      | Aanleiding                                                | 40        |
| 4.11.2      | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                              | 42        |
| 4.11.3      | Conclusies en advies                                      | 44        |
| <b>5.</b>   | <b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>                              | <b>45</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>Inleiding</b>                                          | <b>45</b> |
| <b>5.2</b>  | <b>Toelichting op de analoge verbeelding</b>              | <b>45</b> |
| <b>5.3</b>  | <b>Algemene toelichting op de regels</b>                  | <b>45</b> |
| <b>5.4</b>  | <b>Toelichting op de bestemmingen</b>                     | <b>46</b> |
| 5.4.1       | Wonen                                                     | 46        |
| 5.4.2       | Tuin                                                      | 46        |
| 5.4.3       | Gemengd                                                   | 46        |
| <b>6.</b>   | <b>UITVOERBAARHEID</b>                                    | <b>47</b> |
| <b>6.1</b>  | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                        | <b>47</b> |
| <b>6.2</b>  | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                   | <b>47</b> |
| <b>7.</b>   | <b>OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE</b>          | <b>48</b> |
| <b>7.1</b>  | <b>Zienswijzen</b>                                        | <b>48</b> |
| <b>7.2</b>  | <b>Procedure</b>                                          | <b>48</b> |

**Bijlagen:**

1. Bodemonderzoek
2. Flora en fauna onderzoek
3. Aerijsberekening
4. Nota van zienswijzen

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Kruis 5 en Kruis 5a. Navolgend wordt gesproken over het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de kom van Heeze. Voorheen was hier een sanitairbedrijf gevestigd. Het sanitairbedrijf is reeds vóór 2015 beëindigd. In het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' is de bestemming van het gebouw Kruis 5 omgezet in een bestemming gemengd met de functieaanduiding 'detailhandel'. De overige gronden met daarop een deel van de bedrijfsgebouwen heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1'. De woning Kruis 5a heeft thans een woonbestemming.

De eigenaar van het plangebied wil de bestemmingen wijzigen en deze meer aan laten sluiten bij de functies in de omgeving. Beoogd wordt om binnen het bestaande bedrijfsgebouw binnen de bedrijfsbestemming acht sociale huurwoningen te realiseren. Een klein gedeelte van het bedrijfsgebouw wordt betrokken als bijgebouw voor de woning Kruis 11. De nieuwe woningen worden georiënteerd op de Schepenbank en krijgen elk een achtertuin met een achteringang. Tevens wordt ten oosten van de woningen voorzien in parkeergelegenheid. Op de locatie Kruis 5a wordt een extra wooneenheid toegevoegd.

De binnenstedelijke ontwikkeling draagt bij aan de huisvesting voor doelgroepen (starters) en saneert een bedrijfsbestemming binnen een woongebied.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' te worden herzien. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de kom van de kern Heeze en specifiek binnen de wijk de Nieuwe Hoeven. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer met de ligging van het plangebied aangeduid.

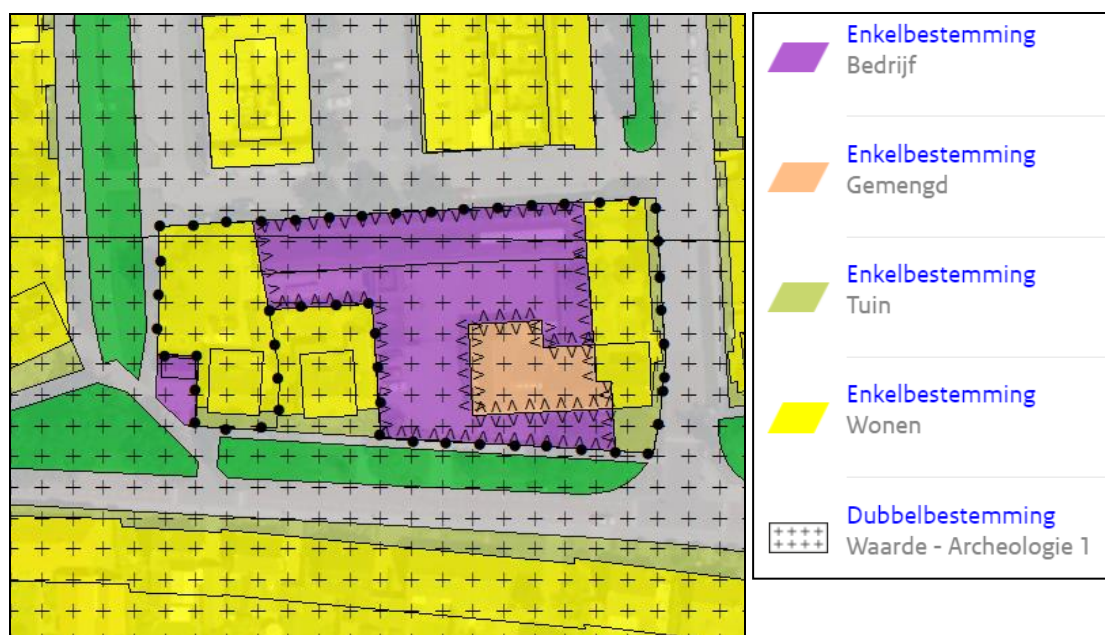


Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto aangeduid met een bolletjeslijn

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### 1.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 13 april 2015. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'

De locatie voor de beoogde ontwikkelingen is in het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' en de functietoelichting 'bedrijf van categorie 1'. De bebouwing binnen deze bestemming is gesitueerd op een bouwvlak met de maatvoeringseisen 'maximum bouwhoogte: 7 meter' en 'maximum goothoogte: 4,5 meter'. De hoofdbebouwing kent deels de bestemming 'Gemengd' met de functietoelichting 'detailhandel' met de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 meter' en 'maximum goothoogte: 4 meter'. De woning Kruis 5a heeft de enkelbestemming 'Wonen'. De woning ligt op een bouwvlak met de Maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 1 en de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 meter' en 'maximum goothoogte: 4 meter'.

### 1.3.2 Bestemmingsplan '1<sup>ste</sup> partiele herziening Kom Heeze 2015'

Voor het plangebied is tevens het bestemmingsplan '1<sup>ste</sup> partiele herziening Kom Heeze 2015' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 maart 2018. Dit bestemmingsplan herzielt het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' op een aantal onderdelen. Het bestemmingsplan '1<sup>ste</sup> partiele herziening Kom Heeze 2015' heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg welke gevolgen hebben voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

## **1.4 Doel van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingplan maakt het oprichten van acht starterswoningen mogelijk binnen het plangebied. De bestemming 'Bedrijf' wordt hiertoe gewijzigd in een woonbestemming. Tevens wordt één extra woning opgericht daar waar nu de bestemming 'Gemengd' vigeert.

## **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de beleidskaders voor de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg en de procedure voor dit bestemmingsplan toegelicht.



## 2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie plangebied

#### 2.1.1 Begrenzing van het plangebied

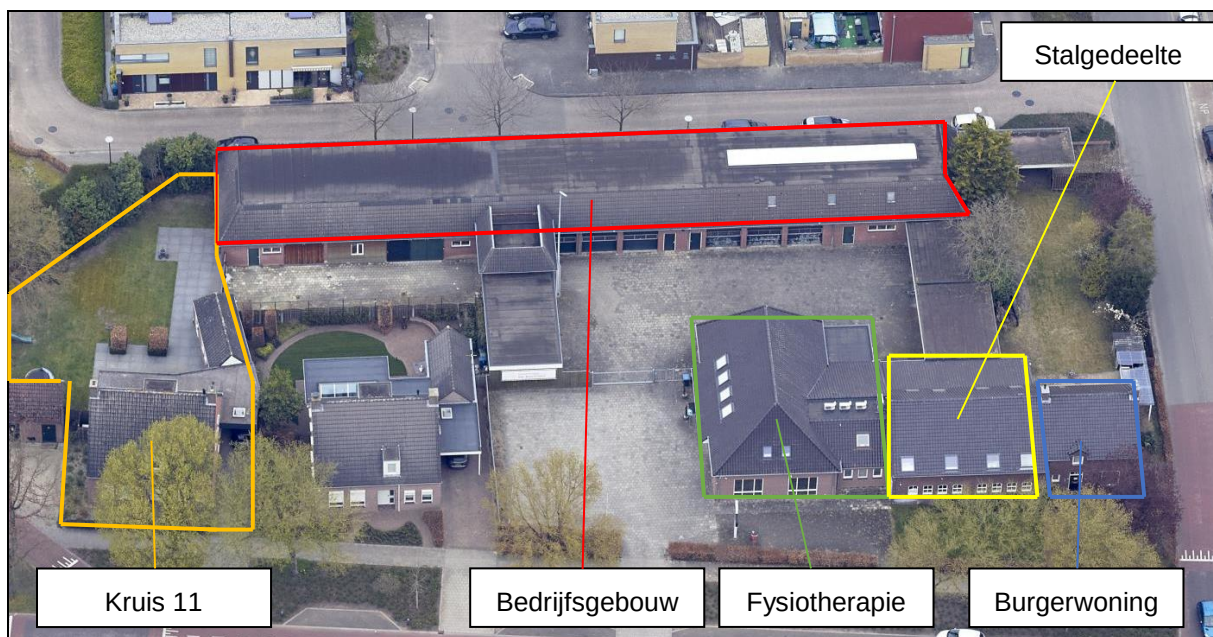
Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van de wijk de 'De Nieuwe Hoeven', grenzend aan het Kruis. Het Kruis is een historisch gehucht westelijk van de kern Heeze. Het plangebied bestaat uit 10 kadastrale percelen en kent een oppervlakte van in totaal 3.735 m<sup>2</sup>. In navolgende tabel is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied.

|       |   |      |
|-------|---|------|
| Heeze | A | 4456 |
| Heeze | A | 4458 |
| Heeze | A | 4503 |
| Heeze | A | 4552 |
| Heeze | A | 5158 |
| Heeze | A | 5159 |
| Heeze | A | 5162 |
| Heeze | A | 5832 |
| Heeze | A | 5911 |
| Heeze | A | 5912 |
| Heeze | A | 6320 |
| Heeze | A | 6323 |

Tabel 1: Kadastraal overzicht plangebied.

#### 2.1.2 Bestemmingsplanmatige invulling van het plangebied

Tot omstreeks 2010 was binnen het plangebied een installatiebedrijf gevestigd. Het installatiebedrijf is beëindigd en de bestemming is in 2015 ook gedeeltelijk gewijzigd. De voormalige bedrijfswoning is omgezet in een woonbestemming. Het overige deel van de boerderij (het stalgedeelte) alsmede een aangebouwd bedrijfsgebouw is omgezet in de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Ter plaatse is een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. De fysiotherapie gebruikt slechts het westelijke deel van deze bebouwing. Het stalgedeelte van de boerderij wordt momenteel niet benut. De volledige bebouwing op het achtererf kent de bestemming 'Bedrijf' voor een bedrijf van categorie 1. De bedrijfsgebouwen worden niet meer bedrijfsmatig gebruikt. Het erf is voor het overige ook voorzien van een bedrijfsbestemming en kent nog enkele bouwwerken zoals overkappingen. Navolgende figuur geeft de huidige functies weer.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

Navolgende figuren geven een overzicht van de bestaande bebouwing.



Figuur 4: Bedrijfsgebouw te herontwikkelen naar acht huurwoningen



Figuur 5: Bedrijfsgebouw zijde Schepenbank en de binnenzijde

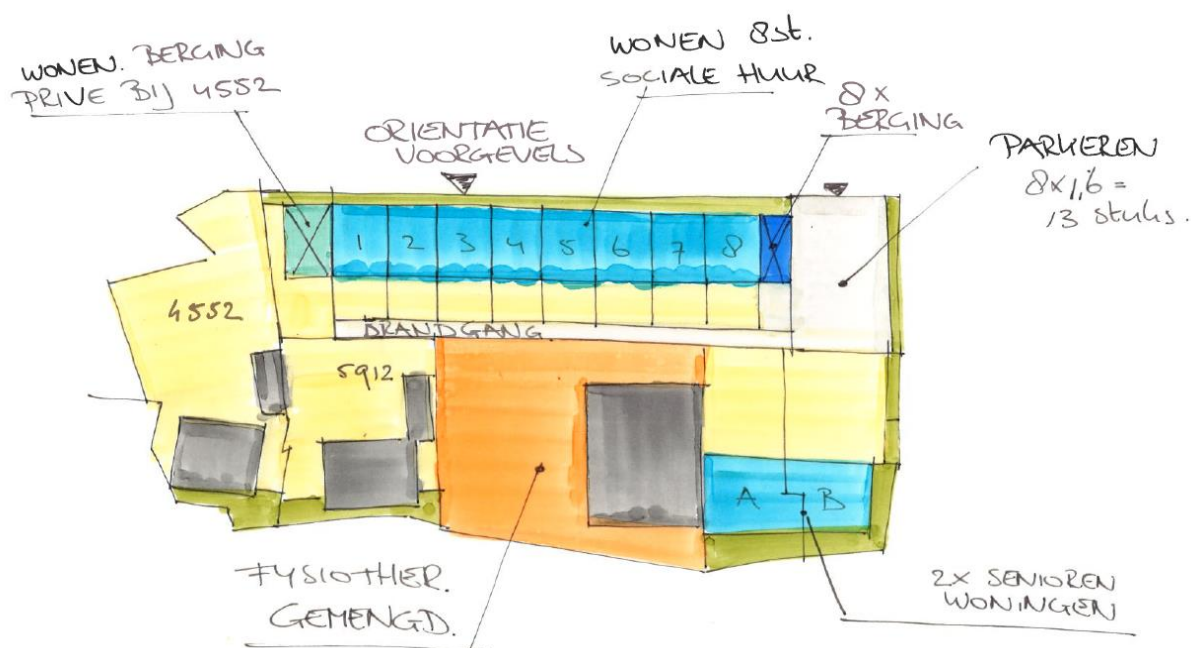
## 2.2 Beoogde situatie

### 2.2.1 Functies binnen het plangebied

De bedrijfsbestemming binnen het plangebied wordt gewijzigd in een woonbestemming voor acht starterswoningen. Deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsbebouwing en worden georiënteerd op de Schepenbank. De bebouwing blijft gehandhaafd, maar wordt aangepast ten behoeve van de nieuwe functie. Het uiterst westelijke gedeelte van dit gebouw wordt betrokken als bijgebouw bij de woning Kruis 11. Aan de oostzijde van het pand wordt voorzien in een berging voor de acht starterswoningen. De woningen krijgen elk een tuin en worden aan de achterzijde voorzien van een brandgang die uitkomt op een parkeerplaats aan de oostzijde. Deze parkeerplaats biedt plaats aan 13 auto's.

De bestemming 'Gemengd' van het hoofdgebouw, gelegen centraal binnen het plangebied, zal eveneens wijzigen. Ten westen van de bestaande woning Kruis 5 wordt een extra woonbestemming gerealiseerd. Dit stalgedeelte staat momenteel leeg. De woning zal worden georiënteerd op Kruis en betreft een extra levensloopbestendige woning. De bebouwing voor de bestemming 'Gemengd' wordt hierdoor kleiner en wordt beperkt tot het gedeelte dat thans al voor de fysiotherapie gebruikt wordt. De functieaanduiding 'detailhandel' zal komen te vervallen.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de nieuwe functies na herontwikkeling.

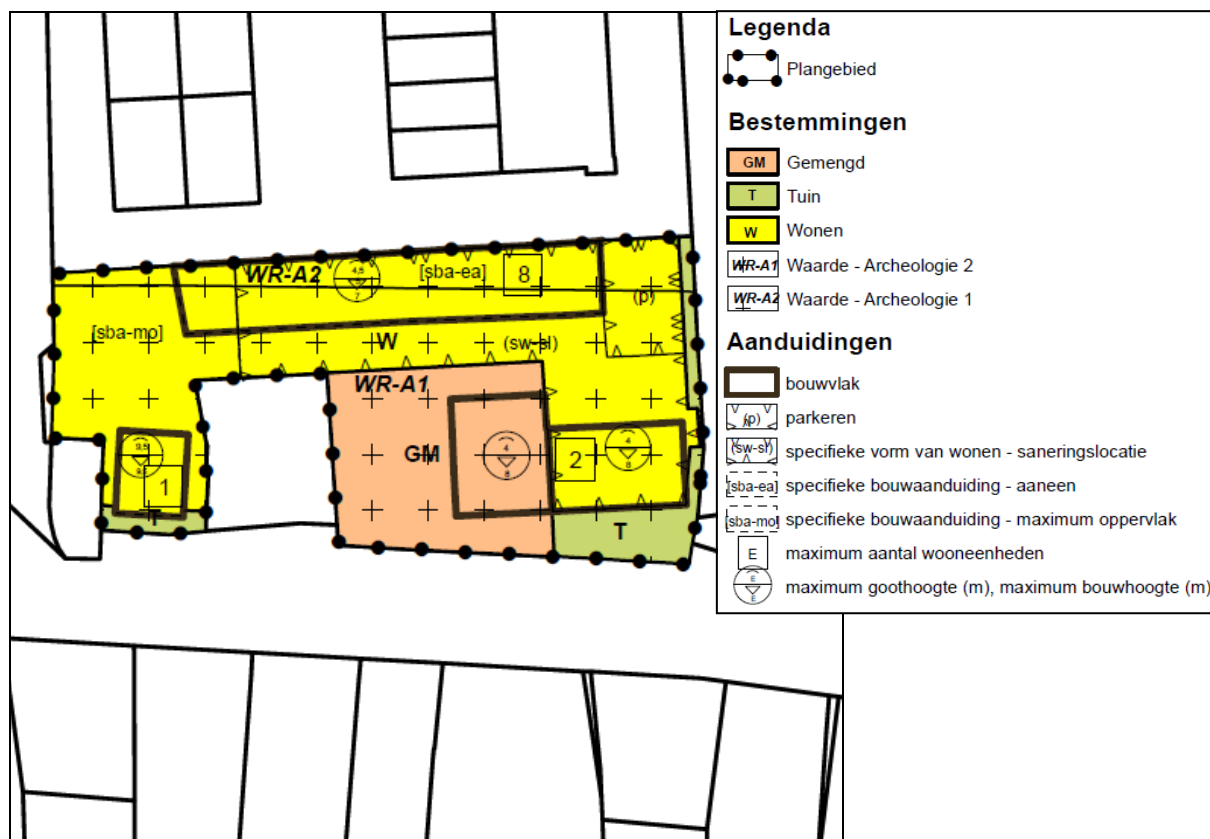


Figuur 6: Functies na herontwikkeling



## 2.2.2 Planologische situatie

Het plangebied krijgt hiermee de bestemming 'Wonen' voor in totaal 10 woningen (8 starterswoningen en twee levensloopbestendige woningen), een bijgebouw ten behoeve van Kruis 11 en de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (fysiotherapie). Navolgend wordt de planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

## 2.2.3 Verkeer en parkeren

### 2.2.3.1 Gemeentelijk beleidskader

De Parkeer Visie Heeze-Leende 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". Voor de kernen Heeze en Leende is een gebiedsindeling opgesteld die aangeeft welke gebieden vallen onder centrum, schil centrum, rest bebouwde kom. De kernen Sterksel en Leenderstrijp kennen geen centrumgebied. Heel Sterksel en Leenderstrijp vallen onder rest bebouwde kom. Alles buiten de bebouwde kom valt onder overig gebied. Vanwege de schaal van de gemeente Heeze-Leende is er bijna geen onderscheid tussen autobezit in de gebieden. Voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente (of wijzigingen van bestaande voorzieningen) gelden daarom de gemiddelde kencijfers voor het centrum, de schil centrum, rest bebouwde kom en overig gebied.

De algemene stelregel voor alle nieuwe ontwikkelingen (op zowel in- als uitbreidingslocaties) en wijzigingen van bestemmingen is dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Er mag geen beroep worden gedaan op de openbare ruimte. Alleen het College van Burgemeester en Wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

#### **2.2.3.2 Parkeren**

Het gedeelte van Heeze waarbinnen het plangebied zich bevindt is conform de gemeentelijke ParkeerVisie aan te merken als rest bebouwde kom binnen een niet stedelijke gemeente. Voor sociale huurwoningen geldt op grond van de CROW-publicatie en de ParkeerVisie een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de 8 woningen komt dit neer op 9,6 parkeerplaatsen. Bij een bezoekersaantal van 0,3 parkeerplaatsen per woning komen hier 2,4 parkeerplaatsen bij. In totaal geeft dit een parkeerbehoefte van minimaal 12 parkeerplaatsen voor de 8 nieuw te realiseren sociale huurwoningen. Ten behoeve van de levensloopbestendige woning wordt eveneens een extra parkeerplaats toegevoegd. De parkeervoorziening oostelijk van de woningen voorziet in 13 parkeerplaatsen.

De functie binnen de bestemming 'Gemengd' wordt niet gewijzigd. Ter plaatse is een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. Parkeren vindt plaats op het terrein ten westen van het pand. Hier is ruimschoots voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.

#### **2.2.3.3 Verkeer**

Met het nieuwe gebruik zal de intensiteit ten behoeve van de nieuwe woonfuncties toenemen. Anderzijds wordt er ook een bedrijfsbestemming wegbestemd. De wegenstructuur in de directe omgeving van het plangebied heeft voldoende capaciteit deze verkeersbewegingen op te vangen.

## **3. BELEIDSKADER**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nationale Omgevingsvisie**

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

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

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

#### **3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die 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.”*

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hierna volgt een toetsing van onderhavig planvoornemen aan de Ladder.

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in acht nieuwe starterswoningen en één nieuwe levensloopbestendige woning. Van een stedelijke ontwikkeling is derhalve geen sprake.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange 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 moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

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

## **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

### **2.1.1.1 Inleiding**

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

### **2.1.1.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

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





Figuur 8: Aanduiding locatie plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'stedelijk gebied'. In paragraaf 3.2.2.4 van deze toelichting worden de regels voor het stedelijk gebied nader toegelicht.

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

### 3.2.2.1 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

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

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat een plan bij dient te dragen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing geeft aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening anders is bepaald. Daarnaast

is een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied binnen bestaande bebouwing. De bebouwing zal wel worden aangepast om plaats te bieden aan de nieuwe functies. Hiermee is sprake van zuinig ruimtegebruik. Een binnenstedelijke bedrijfslocatie binnen een woonwijk wordt herbestemd, zodat nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

### **3.2.2.2 Artikel 3.42, duurzame stedelijke ontwikkeling**

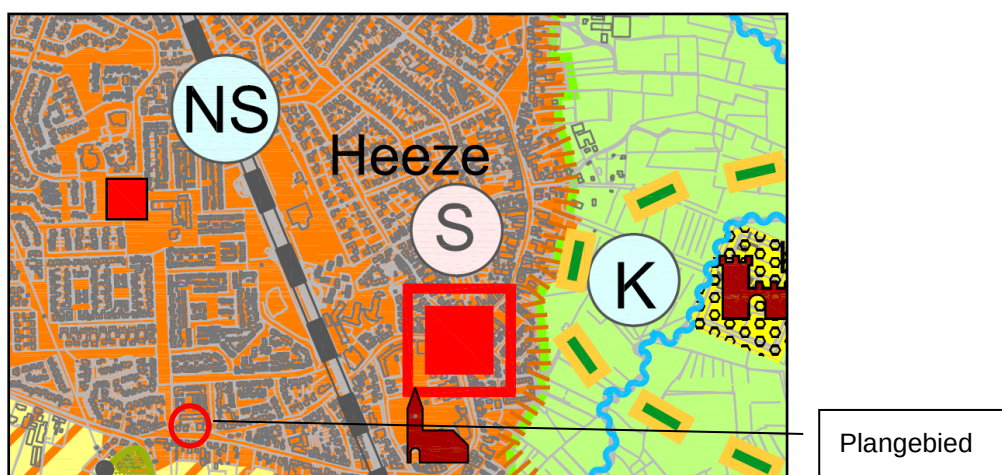
Artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de ontwikkeling van locatie voor wonen, werken of voorzieningen indien er sprake is van een duurzame ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van bestaande bebouwing om deze woningen te kunnen realiseren. Een bedrijfsbestemming in een omgeving met overwegend woningbouw komt te vervallen.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan een evenwichtig woningaanbod binnen de gemeente. De karakteristiek van de nieuwe woningen past binnen de omgeving waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame, hoogwaardige materialen. Dit in acht genomen, wordt bijgedragen aan goede omgevingskwaliteit.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'

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



Figuur 9: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Heeze. Over een inbreiding met starterswoningen en één seniorenwoning wordt geschreven:

*“Om de leefbaarheid en een gezonde demografische opbouw van de bevolking in stand te houden is het belangrijk dat starters een kans hebben op de woningmarkt. Voor deze doelgroep is geschikte woonruimte essentieel. Wanneer ze deze niet vinden is de kans groot dat ze verhuizen naar een andere plaats en dan niet meer terugkomen. Gebleken is dat er de laatste jaren weinig sociale (huur)woningen zijn gebouwd, terwijl er in deze tijd juist vraag naar is. De gemeente maakt zich bij nieuwbouwplannen hard om vast te houden aan het 35% sociale woningbouw (huur en koop), zoals dit is opgenomen in de Nota Regie op Wonen. Het bouwen van woningen in verschillende prijsklassen zorgt ervoor dat huurders en starters beter kunnen doorstromen.”*

Gebouwd wordt voor de groep starters, er worden acht sociale huurwoningen toegevoegd en één extra levensloopbestendige woning. De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen om met goede voorzieningen de leefbaarheid en sociale samenhang te bevorderen.

### 3.3.2 Woonvisie

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. Een van de primaire doelstellingen is het realiseren van voldoende woningaanbod voor starters en jongeren. Hier wordt binnen het plangebied specifiek op ingespeeld. Daarnaast wordt er binnen het plangebied een levensloopbestendige woning toegevoegd. Deze woningen passen in de vraag voor woningen voor wat betreft doelgroep en omvang. De nieuwe woningen worden gasloos verwarmd en duurzaam gebouwd. Onderhavig ontwikkeling komt tegemoet aan de doelstellingen binnen de gemeente.

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Bodemkwaliteit

#### 4.1.1 Inleiding

Voorafgaand aan de realisatie van nieuwe bebouwing in de vorm van woningen dient inzichtelijk te zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd. Dit onderzoek behoort als bijlage bij deze toelichting.

#### 4.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Navolgend wordt de conclusie van het bodemonderzoek weergegeven.

*"Tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk spoortjes baksteen en -kolen in de bodem aangetroffen. Verder bleek de bodem ter plaatse van de boringen 3 en 4 op een diepte van respectievelijk 0,15 m-mv en 0,30 m-mv niet doorbaarbaar te zijn. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem.*

##### *Grond*

*Naar aanleiding van de eerste analyseresultaten is grondmengmonster BG2 uitgesplitst en zijn de deelmonsters individueel geanalyseerd op koper. Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijk schone grond ter plaatse van boring 4-1 in het traject van 0,08 - 0,30 m-mv sterk verontreinigd is met koper. De herkomst en omvang van deze sterke grondverontreiniging met koper is niet bekend.*

*Verder blijkt de grond van grondmengmonster BG2 licht verontreinigd te zijn met cadmium en lood. Voor het licht verhoogde gehalte aan cadmium en lood bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.*

##### *Grondwater*

*In het onderzochte grondwater van peilbuis 01 is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Deze verhoging aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.*

*De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen voor een onverdachte locatie.*

##### *Conclusie en advies*

*De onderzochte grond ter plaatse van boring 4 in het traject van 0,08 - 0,30 m-mv blijkt sterk verontreinigd te zijn met koper.*

*De sterke verontreiniging met koper in de grond levert momenteel een beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging en voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.*

*Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van die sterke verontreiniging vast te stellen.*

#### *Disclaimer*

*De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.*

*Bij de interpretatie van het totaal aan onderzoeksgegevens dient, gezien de gehanteerde strategie (gebaseerd op de Nederlandse Norm NEN 5740) welke is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, rekening te worden gehouden met een zeker restrisico.*

*Een bodemonderzoek is een momentopname waarbij steekproefsgewijs boringen/inspectiegaten worden verricht/gegraven en peilbuizen worden geplaatst op een veelal willekeurige, maar meest voor de hand liggende locatie. Derhalve kan nooit uitgesloten worden dat op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn die bij dit onderzoek niet zijn aangetoond. Bodeminzicht kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.”*

## **4.2 Wegverkeerslawaaï**

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de 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.

Het plangebied is gesitueerd in een 30 km/h-zonering. Een onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de realisatie van negen nieuwe woningen betreft binnen bestaande bebouwing in samenhang met de gelijktijdige sanering van de bedrijfsbestemming en het wijzigen van de functieaanduiding voor bestaande bebouwing, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

### 4.3.2 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<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 10: Fijnstof 2019 PM<sub>10</sub> (bron: Atlas leefomgeving)Figuur 11: Fijnstof 2019 PM<sub>2,5</sub> (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 17-18 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt 10-11 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van fijnstof.

### 4.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 12: Stikstof 2019 (bron: Atlas leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt 18-20 µg/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Inleiding

#### 4.4.1.1 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. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

#### **4.4.1.2 Risico-contouren**

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):  
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10<sup>-6</sup>/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10<sup>-6</sup>/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.

#### **4.4.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico**

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Dit is opgenomen in navolgende tabel.

| Bron                                | Wanneer groepsrisicoverantwoording?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichtingen (Bevi)                 | Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Buisleidingen (Bevb)                | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer:<br><i>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i><br><i>2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i><br><i>3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.</i><br>Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden. |
| Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt) | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer:<br><i>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i><br><i>2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i><br><i>3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</i><br>Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.       |

Tabel 1: Tabel met verantwoordingsplicht groepsrisico's

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat door benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

#### 4.4.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

### 4.4.2 Toets

#### 4.4.2.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

#### 4.4.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

##### Snelwegen

De Rijksweg A2 en A67 liggen op een afstand van 3,2 kilometer van het plangebied. Interactie zal derhalve normaliter niet plaatvinden.

##### Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied.

##### Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de omgeving is een hoogspanningslijn aanwezig. Het betreft een 150 KV hoogspanningslijn. Het hart van deze hoogspanningslijn ligt op 210 meter vanaf de planlocatie. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van de hoogspanningsleiding gelegen. Interactie zal niet plaatsvinden op een dergelijke afstand. De hoogspanningsleiding vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

De kern Heeze wordt doorsneden door de spoorlijn Eindhoven – Weert. Over deze spoorlijn worden ook gevaarlijke stoffen getransporteerd. Bij planvorming binnen 200 meter van spoor dienen de risico's beoordeeld te worden. Tevens dient dan de verantwoording van het groepsrisico aandacht te krijgen. Het plangebied ligt op een afstand van 350 meter tot de spoorlijn.

#### **4.4.2.3 Groepsrisico**

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico

## **4.5 Geurhinder vanuit veehouderijen**

### **4.5.1 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 de Wet geurhinder en veehouderij hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

### **4.5.2 Beoordeling van het plangebied**

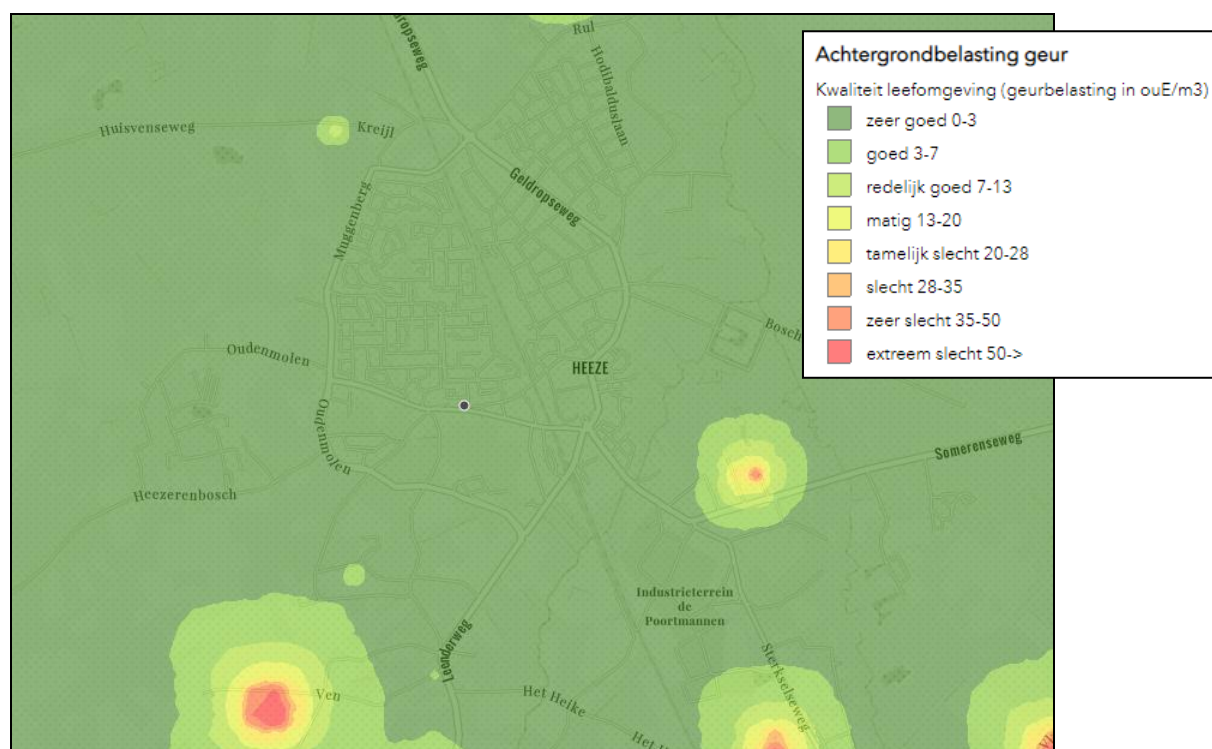
De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 330 meter van het plangebied. Dit betreft de veehouderij aan Oudenmolen 3 te Heeze. Op deze locatie worden koeien en jongvee gehouden. Hiermee worden op de veehouderij aan Oudenmolen 3 dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten aanzien van dit veehouderijbedrijf een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Het veehouderijbedrijf is op een afstand van circa 330 meter tot het plangebied gelegen.

Ook op Oudenmolen 4a is een veehouderij gelegen. Op deze veehouderij worden paarden gehouden. Ook dit is een veehouderij waarvoor niet bij ministeriele regeling een geur emissiefactor is vastgesteld en waarvoor derhalve een vaste afstand geldt van ten minste 100 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 400 meter. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijbedrijven. De voorgrondbelasting is dan ook niet inzichtelijk gemaakt.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende tabel geeft de relatie tussen de achtergrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

| Achtergrondbelasting | Geurgehinderden (%) | Leefklimaat     |
|----------------------|---------------------|-----------------|
| 1 - 3                | 2 - 5               | Zeer goed       |
| 4 - 7                | 6 - 10              | Goed            |
| 8 - 13               | 10 - 15             | Redelijk goed   |
| 14 - 20              | 16 - 20             | Matig           |
| 21 - 28              | 21 - 25             | Tamelijk slecht |
| 29 - 38              | 26 - 30             | Slecht          |
| 39 - 50              | 31 - 35             | Zeer slecht     |
| 51 - 65              | 36 - 40             | Extreem slecht  |

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 1 maart 2021) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een zwarte stip is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB)

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0-3 oue/m<sup>3</sup>. Op basis van de achtergrondbelasting is dan ook sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Hiermee kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door de beoogde ontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Tussen dit bedrijf en het plangebied is een veelvoud aan voor geur gevoelige bestemmingen gelegen. Het aspect geurhinder vormt derhalve voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied geen belemmering.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.6.1 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-impact (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'. In de omgeving van het plangebied aan Kruis 5 is sprake van een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Binnen het plangebied wordt een bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Voor de directe omgeving betekent dit een verbetering van het woon- en leefklimaat.

### **4.6.2 Bedrijven en milieuzonering in relatie met het plangebied**

In de omgeving van het plangebied ligt één bedrijf. Het betreft een hoveniersbedrijf op een afstand van 130 meter tot het plangebied. Het hoveniersbedrijf kent een bvo kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en is daarmee te kenschetsen als een milieucategorie 2 bedrijf. Derhalve kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter. Het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen wordt derhalve niet beïnvloed door het hoveniersbedrijf.

Binnen het plangebied is een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. Een dergelijke functie betreft een bedrijf in milieucategorie 1. In principe geldt voor dergelijke bedrijven een richtstand van 10 meter. Er worden enkele nieuwe gevoelige functies toegevoegd binnen deze richtstand. Beoogd wordt echter af te wijken van deze richtafstand.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de bebouwing dusdanig kan worden uitgevoerd, dat een onaanvaardbare milieubelasting kan worden voorkomen. In Nederland komt de realisatie van woningen in de directe omgeving van maatschappelijke voorzieningen zeer regelmatig voor. De therapie vindt en-

kel inpandig plaats en er wordt geparkeerd op eigen terrein. De aanwezigheid van categorie 1 inrichtingen in een komgebied zijn aanvaardbaar en leiden niet tot milieuhinder.

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming

## **4.7 Natuur en ecologie**

### **4.7.1 Inleiding**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Zowel in deze wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

### **4.7.2 Gebiedsbescherming**

In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

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.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' en is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer ten westen van het plangebied.

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 van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensengevolge 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 veroor-



zaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht, dan wel zijn geen effecten merkbaar vanuit het plangebied.

Met Aerius – Calculator 2019 is de consequentie van de ontwikkeling op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. De ontwikkeling leidt tot een toename van autoverkeer van maximaal 8 verkeersbewegingen per woning per dag. Realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. De Aeriusberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### **4.7.3 Soortenbescherming**

#### **4.7.3.1 Inleiding**

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

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde diersoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Door Lomans Ecoworks is op de locatie een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie hiervan weergegeven.

#### **4.7.3.2 Quicksan flora en fauna**

##### *“Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb*

*In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels cat. 1-4 jaarrond beschermde nesten in bomen en bebouwing aanwezig. Overtreding van art. 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.*

##### *Overige vogelrichtlijnsoorten*

*Het plangebied vormt geschikt foerageergebied en nestgelegenheid voor een aantal algemene vogelrichtlijnsoorten. Met de kap van de bomen in de achtertuin van de boerderij zullen nest- en foerageermogelijkheden voor een aantal algemene struweel- en tuinvogels afnemen. In de directe omgeving blijven voldoende alternatieven beschikbaar.*

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

*Vleermuizen: vliegroutes en foerageergebied*

*Vaste vliegroutes voor vleermuizen zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied vormt foerageergebied van matige kwaliteit. Met de kap van de bomen in de achtertuin zullen foeragemogelijkheden afnemen. In de directe omgeving zijn voldoende alternatieven van goede kwaliteit en kwantiteit ter beschikking.*

*Vleermuizen: verblijfplaatsen*

*In de te kappen bomen in de achtertuin van de boerderij zijn geen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig. Gelet op de geschiktheid van de te verbouwen bedrijfsgebouwen en de te verbouwen boerderij, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het plangebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. Een dergelijk aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus, 2021). Dit houdt in dat afhankelijk van de potentiële functies er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dienen te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van de verbouwingswerkzaamheden. Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen zullen mitigerende maatregelen worden voorgesteld om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen en de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te waarborgen. Indien ondanks het nemen van mitigerende maatregelen een overtreding van verbodsbepalingen niet kan worden voorkomen, dan is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Hierbij worden de te nemen maatregelen beschreven in een projectplan en worden samen met de ontheffingsaanvraag ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Noord- Brabant.*

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

*Op basis van het veldbezoek kan het voorkomen van landzoogdieren met jaarrond beschermde- of periodiek beschermde verblijfplaatsen kan worden uitgesloten. Binnen het plangebied en directe omgeving worden verder geen beschermde soorten verwacht die op de lijsten staan van de Habitatrichtlijn of de 'Andere soorten', (provinciaal beschermde soorten) door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor een aantal landzoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.*

*Vrijgestelde soorten*

*Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals egel, bruine kikker, gewone pad en enkele algemene spits- en woelmuizen. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht (zie blz. 11) is altijd van kracht.*

Eindconclusie:

- *Met de verbouwing van het bedrijfsgebouw en de boerderij gaan mogelijk vleermuisverblijfplaatsen verloren;*
- *een nader onderzoek naar verblijfsfuncties voor vleermuizen wordt aanbevolen.*
- *De aanbevelingen voor 'Vogels algemeen' dienen te worden opgevolgd.*

Vogels algemeen

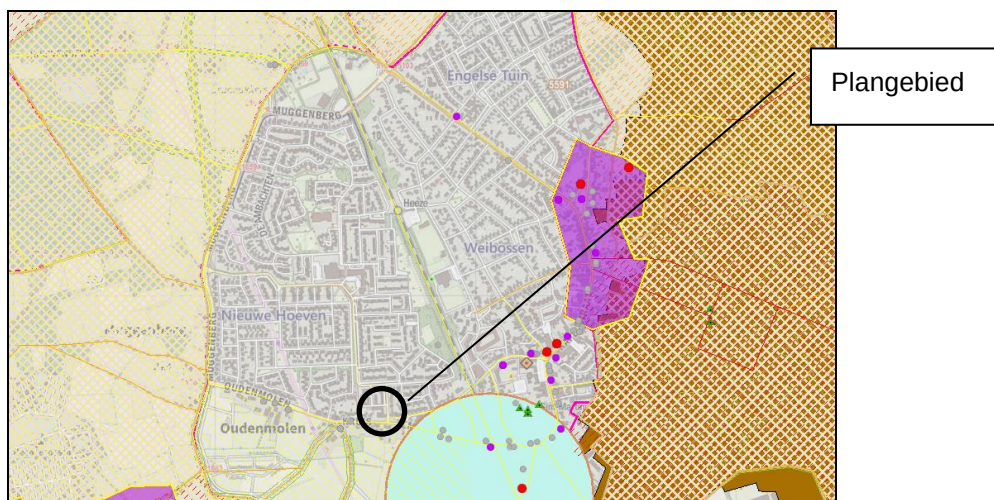
*Gedurende de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels.*

*Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen. Als werkzaamheden niet buiten het broedseizoen gepland kunnen worden, dan geldt de aanbeveling om de locatie voorafgaande aan het broedseizoen ongeschikt te maken. Ook bestaat de mogelijkheid om voorafgaande aan de werkzaamheden door een ter zake deskundige te laten controleren op broedende vogels. Hierbij bestaat het risico dat de werkzaamheden uitgesteld moeten worden als een broedgeval geconstateerd wordt.*

*Als aanbeveling geldt om met zekerheid schade aan broedgevallen uit te sluiten, de werkzaamheden geheel buiten de broedtijd van vogels uit te voeren.*

## 4.8 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de Wet modernisering monumentenzorg dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij dus niet te veel focus op losse elementen is, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het plangebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met het plangebied aangeduid

In de directe nabijheid van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of cultuurhistorisch groen aanwezig. De beoogde ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

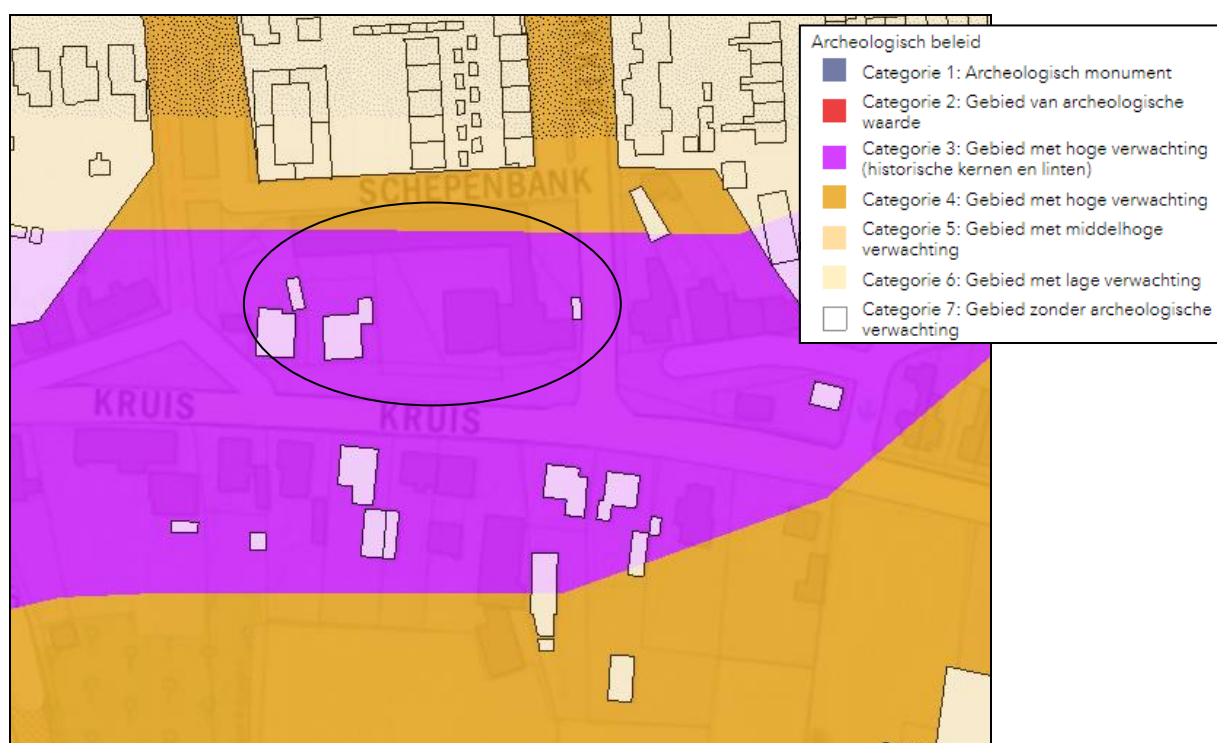
## 4.9 Archeologie

### 4.9.1 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.

### 4.9.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Heeze-Leende beschikt als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de wet, een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Heeze, Leende en Sterksel 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 het plangebied met een rode contour is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede Archeologische Beleidskaart, met het plangebied aangeduid (ODZOB)

Op voorgaande uitsnede is het plangebied indicatief aangeduid middels een zwarte cirkel. De beoogde herontwikkeling ligt deels binnen een categorie 3 gebied met een hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten) en deels binnen een categorie 4 gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen categorie 3 gebieden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebou-

wen oppervlakten die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Bij categorie 4 gebieden geldt een maximale verstoringsgrens van 500 m<sup>2</sup>.

De ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats binnen de bestaande bebouwing. De bebouwing achter op het perceel (noordzijde) is momenteel in gebruik als opslag voor een bedrijf. Dit gebouw wordt getransformeerd naar acht geschakelde woningen. De bestaande buitenmuren blijven hiervoor gehandhaafd. Er vindt geen roering plaats groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Voor het overige is er sprake van functiewijzigingen waarvoor de verbouwwerkzaamheden ook geen bodemroering tot gevolg heeft. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

## **4.10 Water**

### **4.10.1 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.

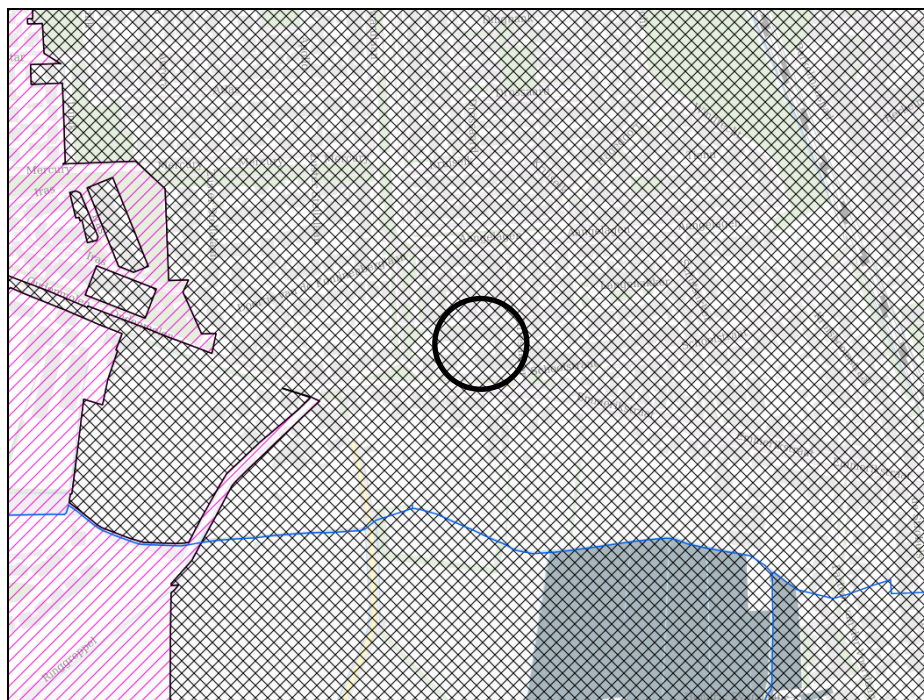
### **4.10.2 Beleidskader waterschap De Dommel**

#### **4.10.2.1 Keur 2015**

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel de volgende beleidskaders vastgesteld: 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid.

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Op de kaart Keur 2015 Beschermde gebieden van waterschap De Dommel zijn de beschermde gebieden aangegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied indicatief is aangeduid middels een zwarte cirkel.





Figuur 16: Uitsnede beschermde gebieden Keur 2015, met het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen een 'Beperkt invloedsgebied Natura 2000', in het kader van beregeningsbeleid. Omdat de herontwikkeling geen invloed heeft op het beregenen van gronden, er wordt immers geen grondwater onttrokken, wordt de beoogde ontwikkeling niet belemmerd door regels in de Keur.

#### 4.10.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

#### **4.10.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied vindt ontstening plaats en het hemelwater van de nieuwe woningen geïnfiltreerd op het eigen perceel. Nu wordt dit nog afgevoerd op het riool.

#### **4.10.2.4 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 neu-

traal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, toename van verharding met een omvang van 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt, aangepast en van een nieuwe functie voorzien. Een gedeelte van de gebouwen wordt gesloopt en een gedeelte van de erfverharding wordt verwijderd en behoeve van tuin voor de starterswoningen. Op basis van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Per saldo zal het verhard oppervlak niet toenemen.

### **4.10.3 Beleidskader gemeente Heeze-Leende**

#### **4.10.3.1 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende**

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met water vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld in het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (VGRP) 2016-2021 Heeze-Leende. Op grond van dit beleid dient bij alle ruimtelijke plannen voor wat betreft de omvang van hemelwater de voorkeursvolgorde 'hergebruik-vasthouden-vertraagde afvoer-lozing oppervlaktewater-lozing riool' te worden gehanteerd. Daarbij dient het hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Onderhavig plan voegt geen nieuwe verharding toe. Door de afbraak van een overkapping en de sanering van erfverharding ter plaatse van de bij de woningen behorende tuin zal de oppervlakte verharding afnemen. De mogelijkheid voor regenwaterinfiltratie nemen hierdoor toe. Bij plannen met een toename van verharding en daken met een omvang tot 2.000 m<sup>2</sup> dient een voorziening met een capaciteit van 15 mm per m<sup>2</sup> verharding te worden gerealiseerd.

#### **4.10.4 Hemelwater**

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. Het hemelwater dat valt op daken wordt momenteel geloosd op het riool. De nieuwe functies worden geheel toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Voor parkeren wordt een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd. Op basis van het voorlopig ontwerp, mag worden geconcludeerd dat de mate van verharding met de beoogde ontwikkeling niet zal toenemen.

Op basis van het voorlopig ontwerp, mag worden geconcludeerd dat mate van verharding met de beoogde herontwikkeling niet zal toenemen. Ondanks dat er sprake is van een afname van afwaterend oppervlak geldt voor de nieuwbouw een bergingseis van 15 mm/m<sup>2</sup>. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Het hemelwater dat valt binnen het te her ontwikkelen deel van het plangebied zal worden geïnfiltreerd middels infiltratiekratten. Hiervoor kan tevens het parkeerterrein worden benut. Er dient rekening te worden gehouden met een bergingscapaciteit van ten minste 13 m<sup>3</sup>. Het plangebied biedt hier-



toe voldoende ruimte. De definitieve inrichting van de hemelwaterafvoer zal in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw aanvraag worden uitgewerkt.

#### **4.10.5 Afvalwater**

De beoogde nieuwe woningen kunnen worden aangesloten op het bestaande riool. De hoeveelheid huishoudelijk afvalwater zal toenemen. De wijzigingen dienen goed en tijdig te worden afgestemd met de gemeente.

### **4.11 M.e.r.-beoordeling**

#### **4.11.1 Aanleiding**

##### **4.11.1.1 Inleiding**

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

##### **4.11.1.2 Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:**

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is:

*“D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft.”*

Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van 9 woningen in bestaande bebouwing, daar waar thans een bedrijfsbestemming en een bestemming gemengd aanwezig is. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2 (stedelijke ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer). Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. Indien een activiteit een omvang

heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze selectiecriteria zijn opgenomen in bijlage III bij de EU-richtlijn 2011/92/EU in art. 4, lid 3. Dit betreffende volgende selectiecriteria:

*1. Kenmerken van de projecten*

*Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:*

- *de omvang van het project (en duur),*
- *de cumulatie met andere projecten,*
- *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,*
- *de productie van afvalstoffen,*
- *verontreiniging en hinder,*
- *risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

*2. Plaats van de projecten:*

*Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:*

- *het bestaande grondgebruik,*
- *de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,*
- *het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:*
  - a. wetlands*
  - b. kustgebieden*
  - c. berg- en bosgebieden*
  - d. reservaten en natuurparken*
  - e. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)*
  - f. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;*
  - g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid*
  - h. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang*

*3. Kenmerken van het potentiële effect*

*Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:*

- *het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),*
- *het grensoverschrijdende karakter van het effect*
- *de waarschijnlijkheid van het effect,*
- *de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

#### **4.11.1.3 Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.**

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied en ligt in het ste-

delijk gebied van Heeze. Toename van de verkeersbewegingen leidt niet tot een effect op Natura2000-gebieden.

## **4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **4.11.2.1 Inhoudsvereisten beoordeling**

Het doel van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is op objectieve wijze informatie over mogelijke relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'. De belangrijke nadelige gevolgen moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen).
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu).
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van effect).

Deze thema's worden in de navolgende hoofdstukken nader uitgewerkt.

### **4.11.2.2 Kenmerken van het project**

#### Toetsingscriteria

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- de omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

#### Omvang van het project

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op realisatie van nieuwe woningen in het stedelijke gebied. Binnen het plangebied wordt bestaande bebouwing geschikt gemaakt voor 9 woningen. Dit betreft een zeer geringe omvang.

#### Cumulatie met andere projecten

In de omgeving van het plangebied zijn géén grootschalige ontwikkeling bekend die zou kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten.

#### Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd. De woningen worden gerealiseerd met gestandaardiseerde bouwmaterialen. Grondstoffen die niet bijzon-

der schaars zijn worden hiertoe aangewend. Wat betreft energie stimuleert de gemeente het gebruik van duurzame (energie)systemen.

#### Productie van afvalstoffen

Bij de voorgenomen activiteit worden geen stoffen, methoden of technologieën gebruikt waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen die een significant effect tot gevolg hebben.

#### Verontreiniging en hinder

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet- en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

#### Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

In paragraaf 4.3 is toegelicht dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

### **4.11.2.3 Plaats van het plan/project**

#### Toetsingscriteria

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overwogen worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opname vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

#### Het bestaande grondgebruik

Het plangebied is in gebruik als bedrijf (milieucategorie 1) als fysiotherapie en als buitenterrein bij de genoemde functies. In het plangebied is thans in beperkte mate sprake van opgaand groen. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van flora en fauna waarden in de omgeving.

#### Natuurlijke hulpbronnen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het plan dan wel een effect hebben op het project.

#### Opname vermogen/ gevoeligheid van het milieu

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

### **4.11.2.4 Kenmerken van de potentiële effecten**

#### Toetsingscriteria

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;

- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het project.

De mogelijke milieueffecten worden, indien aan de orde aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden.

#### Toets van het plan aan de criteria

Het bereik van het effect betreft de zeer nabije directe omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter van de ontwikkeling. Uit deze toelichting blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

| <b>(Milieu)effecten</b>        | <b>Beschrijving van de mogelijke effecten</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>Doorlopen m.e.r.-procedure noodzakelijk</b> |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Bodem                          | Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van deze toelichting. De ontwikkeling leidt tot een wijziging van de bestemming 'Bedrijf'. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.                                                                                         | Nee                                            |
| Archeologie en cultuurhistorie | Verwezen wordt naar paragraaf 4.8 en 4.9 van deze toelichting. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied is geen archeologische verwachting aanwezig. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor archeologie. | Nee                                            |
| Water                          | Verwezen wordt naar paragraaf 4.10 van deze toelichting. De realisatie van het bouwplan dient hydrologisch neutraal te geschieden.                                                                                                                                  | Nee                                            |
| Natuur/Ecologie                | Verwezen wordt naar paragraaf 4.7 van deze toelichting. De ontwikkeling heeft geen negatieve volgen voor natuur of ecologie.                                                                                                                                        | Nee                                            |
| Geluid                         | Verwezen wordt naar paragraaf 4.2 van deze toelichting. De beoogde gymzaal betreft geen voor geluid gevoelige bestemming.                                                                                                                                           | Nee                                            |
| Luchtkwaliteit                 | Verwezen wordt naar paragraaf 4.3 van deze toelichting. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat.                                                                                    | Nee                                            |

#### **4.11.3 Conclusies en advies**

In deze toelichting is in voldoende mate inzicht verschaft in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

## **5. JURIDISCHE VORMGEVING**

### **5.1 Inleiding**

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

### **5.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000. De plangrens, de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Gemengd' zijn opgenomen en de 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'.

### **5.3 Algemene toelichting op de regels**

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels.

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

## **5.4 Toelichting op de bestemmingen**

### **5.4.1 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met aan huis-verbonden-beroep, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.4.2 Tuin**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende verkeer- en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.4.3 Gemengd**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoor of maatschappelijke voorzieningen.



## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

In de Grondexploitatiewet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen 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 verhaalt alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit met de gemeente Heeze-Leende een anterieure overeenkomst. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

## **7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE**

### **7.1 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 februari tot en met 22 maart 2022 ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is in de nota van zienswijzen, als bijlage bij deze toelichting opgenomen, samengevat weergegeven.

### **7.2 Procedure**

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening 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.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.