

**BESTEMMINGSPLAN
GELDROPSEWEG 8 – 10
HEEZE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

NL.IMRO.1658.BPGeldropse8en10-vs01

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

26 oktober 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Geldropseweg 8 – 10 Heeze
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPGeldropse8en10-vs01
Versie conceptvoorontwerp	19 februari 2021
Versie voorontwerp	22 juni 2021
Versie ontwerp	2 augustus 2022
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Marjon Bakermans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Doel van het bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
2.2.1 Begrenzing van het plangebied	8
2.2.2 Inrichting van het plangebied	9
2.3 Beoogde situatie plangebied	9
2.3.1 Planbeschrijving	9
2.3.2 Beoogde bebouwing	10
2.3.3 Verkeer en parkeren	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
4. MILIEUASPECTEN	16
4.1 Bodemkwaliteit	16
4.2 Akoestiek	16
4.2.1 Wegverkeerslawaaï	16
4.2.2 Spoorweglawaaï	17
4.3 Trillingshinder	17
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.4.1 Inleiding	17
4.4.2 Fijnstof	18
4.4.3 Stikstofdioxide	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.5.1 Inleiding	20
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	20
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	21
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	21
4.6 Geurhinder	22

4.6.1	Inleiding	22
4.6.2	Beoordeling van het plangebied	22
4.7	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7.1	Inleiding	23
4.7.2	Beoordeling van het plangebied	24
4.8	Natuur en ecologie	24
4.8.1	Inleiding	24
4.8.2	Gebiedsbescherming	24
4.8.3	Soortenbescherming	25
4.8.4	Stikstof	25
4.9	Cultuurhistorie	26
4.10	Archeologie	27
4.10.1	Inleiding	27
4.10.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	27
4.11	Water	28
4.11.1	Inleiding	28
4.11.2	Beleidskader waterschap De Dommel	28
4.11.3	Beleidskader gemeente Heeze-Leende	29
4.11.4	Waterparagraaf	31
4.11.5	Afvalwater	31
4.12	M.e.r-beoordeling	31
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	32
5.3	Algemene toelichting op de regels	32
6.	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	34
7.1	Overleg	34
7.2	Zienswijzen	34
7.3	Procedure	34

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeer en spoorweglawaaï
3. Trillingsonderzoek
4. Rapportage quickscan Wet natuurbescherming
5. Stikstofdepositieonderzoek
6. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herinrichting van het perceel aan Geldropseweg 8 – 10 te Heeze, hierna 'plangebied' genoemd. De gemeente Heeze-Leende is voornemens om de twee enkelzijdige fietspaden tussen Heeze en Geldrop samen te voegen tot één tweezijdig fietspad welke aansluit op het bestaande tweezijdige fietspad in Geldrop. Het tweezijdige fietspad wordt beoogd aan de westkant van de weg. Daartoe is de huidige verkeersbestemming ter hoogte van het plangebied aan Geldropseweg 8 – 10 te Heeze te smal en staat de woonboerderij te dicht op de weg. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het perceel heringericht, waarmee de verkeersbestemming wordt verbreed, overeenkomstig de aangrenzende percelen, en de woonbestemming verder van de weg wordt gesitueerd. De huidige bebouwing ter plaatse zal worden gesloopt, waarvoor in de plaats de mogelijkheid wordt gecreëerd om een tweetal nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen te realiseren, verder van de weg gesitueerd. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

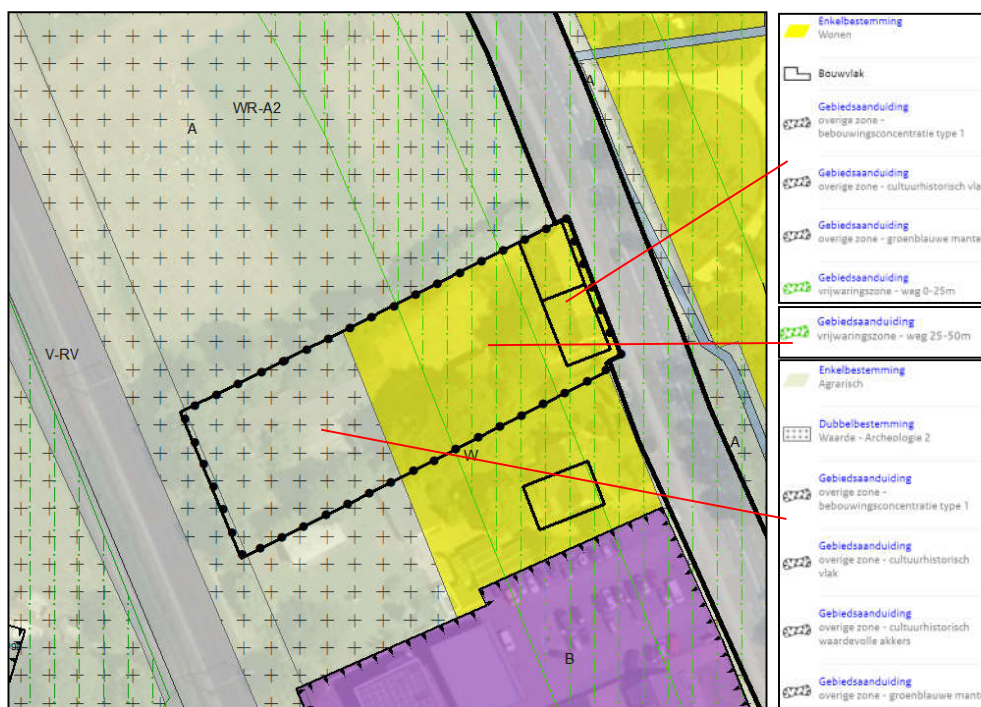
Het plangebied is gelegen aan Geldropseweg 8 – 10 te Heeze, aan de doorgaande weg tussen Heeze en Geldrop en bevindt zich daarmee ten noorden van de kern Heeze, in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving hiervan. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 maart 2018. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op een beroepszaak is op 30 november 2020 het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling heeft voor het plangebied geen wijzigingen tot gevolg gehad. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Wonen' met twee 'bouwvlakken' en deels als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie type 1', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', 'overige zone – groenblauwe mantel', vrijwaringszone – weg 0-25m' (meest oostelijke deel), 'vrijwaringszone – weg 25-50m' (middelste gedeelte), 'overige zone – cultuurhistorisch vlak' (ter plaatse van de agrarische bestemming) en 'overige zone – cultuurhistorisch waardevolle akkers' (ter plaatse van de agrarische bestemming).

Ter plaatse wordt binnen de beide bouwvlakken één woning toegestaan, waarmee dan ook in totaal twee wooneenheden worden toegestaan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het herinrichten van het plangebied aan Geldropseweg 8 – 10 te Heeze mogelijk met dien verstande dat twee nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd, verder richting het westen dan de reeds bestaande woonboerderij, in samenhang met de sloop van deze twee

bestaande wooneenheden met bijbehorende opstallen. De bestemming 'Verkeer' zal worden toegevoegd in het oosten van het plangebied, waarmee ruimte wordt geboden voor het verbreden van het fietspad aldaar tot een tweezijdig fietspad.

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 Inleiding

Beoogd wordt om het fietspad Heeze – Geldrop te verbreden tot een tweezijdig fietspad aan de westzijde van de weg. De ruimte tussen de bestaande woonboerderij aan Geldropseweg 8 – 10 te Heeze en de weg is onvoldoende om ter plaatse het fietspad te kunnen voorzien van voldoende breedte. Derhalve zal de boerderij, bestaande uit twee wooneenheden, met bijbehorende opstallen worden gesloopt, waarvoor in de plaats een tweetal wooneenheden zal worden gerealiseerd, verder van de weg gesitueerd. Het meest oostelijke deel van de vigerende woonbestemming zal daartoe worden herbestemd naar 'Verkeer' ten behoeve van het fietspad. Het westen van het plangebied zal worden bestemd naar 'Wonen', waarmee ook de achtertuinen behorende bij de beoogde woningen binnen de woonbestemming vallen.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat de percelen kadastraal bekend als gemeente Heeze, sectie A, nummer 6375 en 6376. Het plangebied heeft hiermee een oppervlakte van circa 3.130 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.2.2 Inrichting van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een woonboerderij bestaande uit twee wooneenheden. Deze boerderij bevindt zich dicht tot de Geldropseweg. Achter de woningen is sprake van een garage, een berging en twee loodsen welke in het verleden in gebruik zijn geweest als varkensstallen. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie, gezien vanaf de straat.



Figuur 4: Foto huidige woonboerderij Geldropseweg 8 – 10 (Bron: Google streetview)

2.3 Beoogde situatie plangebied

2.3.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om de huidige bebouwing in haar geheel te slopen, waarvoor in de plaats een tweetal nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen kan worden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing zal verder van de weg worden gesitueerd dan in de huidige situatie. De 'bouwvlakken' worden daartoe dan ook verder weg gesitueerd van de Geldropseweg. De woonbestemming zal tevens verder doorgetrokken worden naar het westen, waarmee ook de achtertuinen bij de beoogde woningen binnen de woonbestemming vallen.

Door deze verplaatsing van de woningen wordt ruimte gecreëerd voor de verbreding van het fietspad aan de voorzijde (oost). Het meest oostelijke deel van het plangebied, circa 3 meter diep, wordt daartoe bestemd als 'Verkeer', waarmee deze bestemming aansluit op de verkeersbestemming op de aangrenzende gronden. Het tweezijdige fietspad kan hiermee doorlopen vanuit Heeze naar Geldrop, alwaar deze zal aansluiten op het bestaande fietspad in Geldrop.

Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort tevens bij dit bestemmingplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.3.2 Beoogde bebouwing

Binnen de woonbestemming wordt een tweetal 'bouwvlakken' opgenomen ten behoeve van ieder één wooneenheid met een inhoud van maximaal 900 m³ met maximaal 80 m² aan bijgebouwen per wooneenheid. De mogelijkheid wordt geboden om twee vrijstaande woningen te realiseren dan wel één twee-onder-een-kap woning. De bouwvlakken bevinden zich op 5 meter achter de verkeersbestemming, waarmee de woningen op ten minste 16 meter uit de as van de hoofdweg zullen worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt alvorens nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Deze verplichting is ook opgenomen in de regels dit bestemmingsplan.

2.3.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Geldropseweg. Dit zal niet wijzigen. Het aantal wooneenheden blijft ook gelijk aan de huidige situatie. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen effect op de Geldropseweg.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Op grond van de gemeentelijke parkeernota geldt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per wooneenheid. Per kavel dient dan ook plaats te worden gevonden voor 3 parkeerplaatsen, exclusief eventuele garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

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

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal wooneenheden vervangen door twee nieuwe wooneenheden. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen extra wooneenheden tot gevolg. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde.

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 termijn doelen 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. De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant 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.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is weergegeven met een zwarte bolletjeslijn.



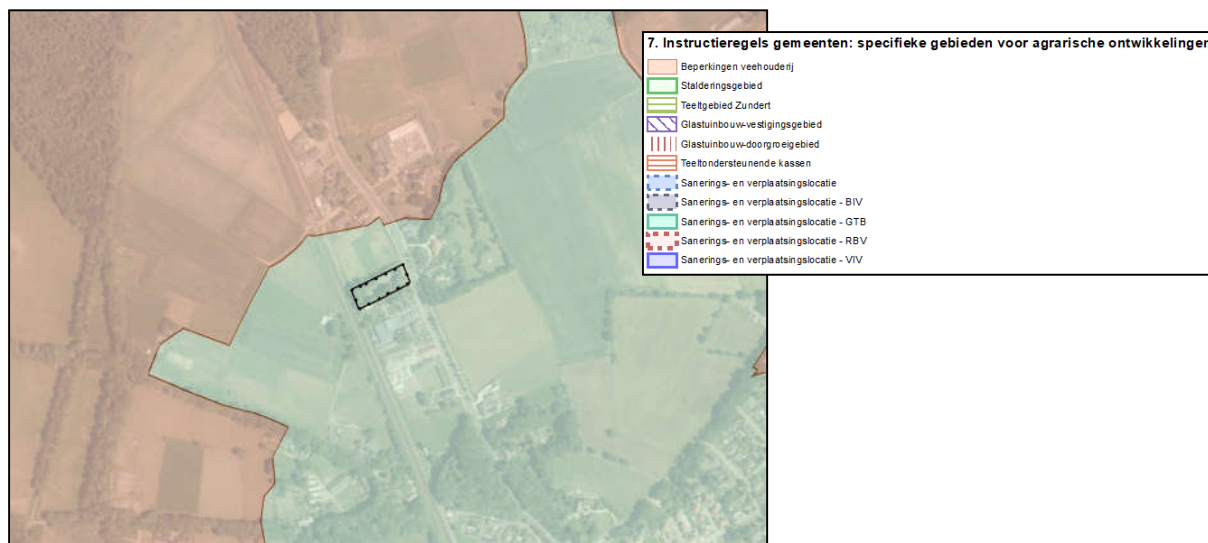
Figuur 6: Aanduiding plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Verderop wordt ingedaan op de regels die gelden binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied.



Figuur 7: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijke en stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel biedt ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties.



Figuur 8: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' (op bovenstaande kaart niet inzichtelijk ter plaatse van het plangebied) en 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduidingen gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd ter vervanging van twee bestaande woningen. Gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. De oppervlakte bebouwing zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen. Voldaan wordt daarmee aan het aspect voor zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de reeds verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of

herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de woonbestemming aan Geldropseweg 8 – 10 te Geldrop herverkaveld, waarmee meer ruimte wordt geboden voor het beoogde tweezijdige fietspad. Ruimtelijk heeft de beoogde herontwikkeling geen wijzigingen tot gevolg, anders dan dat de bestaande boerderij bestaande uit twee wooneenheden en achtergelegen opstallen, zullen worden vervangen door twee nieuwe wooneenheden welke verder van de weg worden gesitueerd. De oppervlakte bebouwing neemt als gevolg van de beoogde herontwikkeling af. De beoogde herontwikkeling heeft ruimtelijk gezien enkel een positieve impact, waarmee een tegenprestatie dan ook niet aan de orde is.

3.2.2.5 Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen binnen het 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied, dient mede gericht te zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en dient regels te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, maar doet daaraan evenmin afbreuk. In paragraaf 4.8 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied.

3.2.2.6 Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Binnen het Landelijk gebied worden in principe enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt uitgesloten. De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen, ter vervanging van de bestaande woningen. Geen sprake is van nieuwvestiging. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen het Landelijk gebied of specifiek binnen de Groenblauwe mantel.

3.2.2.7 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.8 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een woonboerderij met twee wooneenheden gesloopt, waarvoor in de plaats een tweetal nieuwe woningen worden gerealiseerd. Derhalve is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse geen verontreinigingen aanwezig zijn die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader of aanvullend bodemonderzoek. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in de bodem boven interventiewaarde. De bodemkwaliteit ter plaatse is geschikt voor de beoogde functie. De onderzoeksrapportage (BodemInzicht, projectnummer B2391, d.d. 17 februari 2020) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Akoestiek

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de huidige woonboerderij met twee wooneenheden gesloopt, waarvoor in de plaats een tweetal wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanuit de Geldropseweg. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt op de noordwest-, noordoost- en zuidoostgevel. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt op de voorgevel en gedeeltes van de zijgevel eveneens overschreden. Er dienen dan ook maatregelen te worden getroffen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook dient een ontheffing te worden verleend voor hogere waarde. Het advies van de omgevingsdienst met daarin het uitgevoerde onderzoek (projectnummer 305095, d.d. 4 april 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2.2 Spoorweglawaai

De Wet geluidhinder biedt ook bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. De bescherming is van toepassing bij de realisatie van een geluidsgevoelige bestemming (via een ruimtelijk besluit) in de zone langs een spoorweg aangegeven op de geluidplafondkaart of op de zonekaart, bij de aanleg of wijziging van een spoorweg die is aangegeven op de zonekaart, en bij saneringswoningen langs een spoorweg die is aangegeven op de zonekaart. De systematiek van de zonering houdt in dat langs een spoorweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen bescherming wordt geboden aan de genoemde geluidsgevoelige bestemmingen. Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van een woonboerderij bestaande uit twee wooneenheden met daarachter een garage, een berging en twee loodsen. Beoogd wordt een tweetal nieuwe woningen te realiseren in samenhang met de sloop van de bestaande wooneenheden. De woningen worden gerealiseerd binnen de vigerende woonbestemming, circa 5 meter dichter tot de spoorweg dan in de huidige situatie. Derhalve is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot railverkeer, gelijktijdig met voornoemd onderzoek naar wegverkeerslawaai. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Trillingshinder

Als gevolg van verkeer over de weg of het spoor (vrachtwagens, trein, tram, etc.), of van machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.) kan hinder of zelfs schade ontstaan door trillingen. Deze trillingen bewegen zich door de bodem en nemen af als de afstand tot de bron groter wordt. Personen kunnen last hebben van trillingen. Maar er kan ook verstoring zijn van activiteiten door trillingen zoals bij laboratoria of computercentra. Bij trillingen gaat het in de afweging veelal om bescherming tegen trillingshinder door personen. Het plangebied aan Geldropseweg 8 – 10 te Heeze is gelegen op korte afstand tot het spoor. Derhalve is ter plaatse een onderzoek uitgevoerd naar het te verwachten trillingsniveau als gevolg van railverkeer. Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden voor nieuwe situaties niet volledig wordt voldaan. Ter plaats is echter reeds sprake van een woonbestemming. Aan de streefwaarden die gelden voor bestaande situaties wordt wel voldaan. Gesteld kan worden dat op basis van trillinghinder sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. De onderzoeksrapportage (Peutz bv, rapportnummer H 8924-2-RA, d.d. 27 juni 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 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 onderhavig plan slechts de herinrichting van de woonbestemming aan Geldropseweg 8 – 10 mogelijk maakt, waarmee in een later stadium het fietspad tussen Heeze en Geldrop kan worden verbreed, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

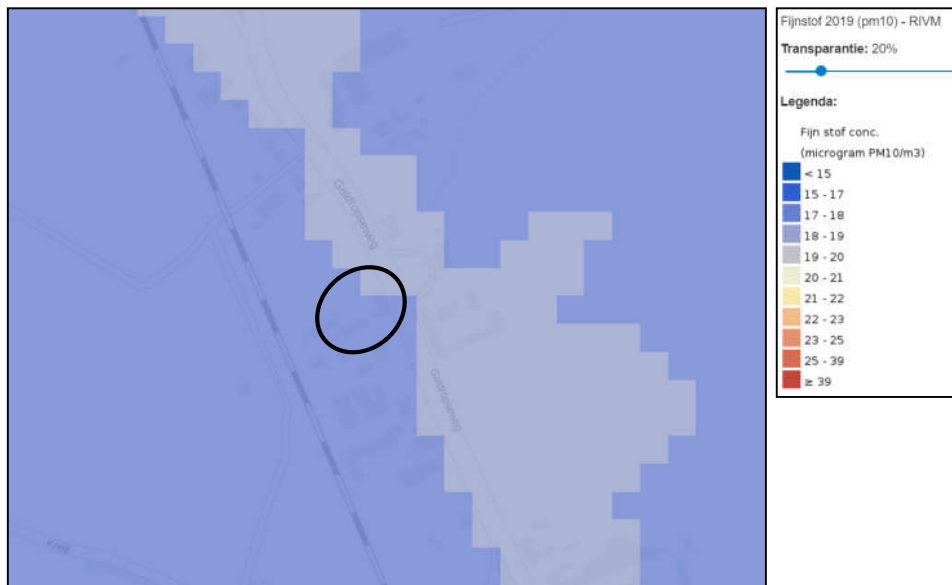
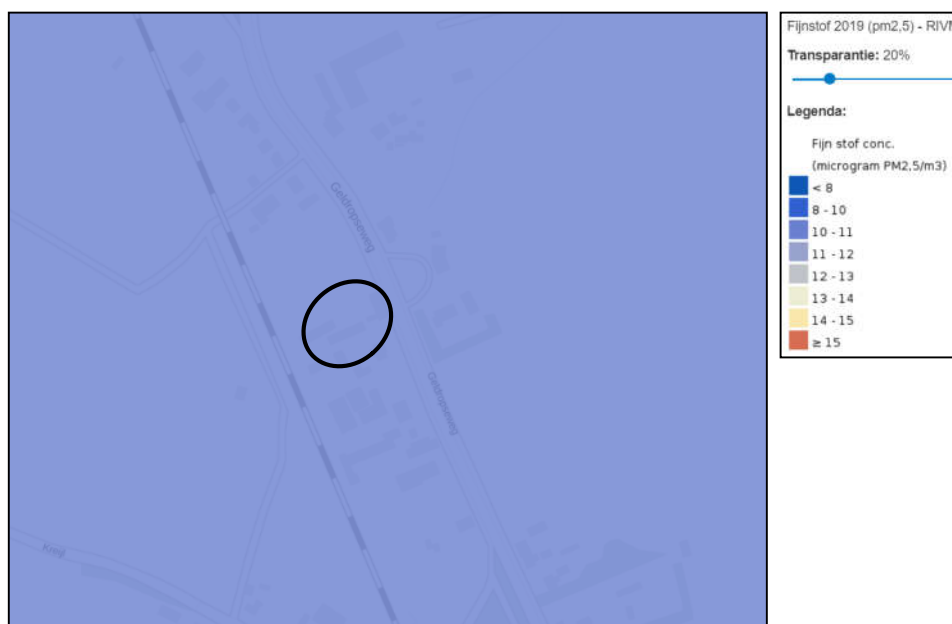
Andersom dient ter plaatse van een gevoelige functie altijd sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt voor het aspect luchtkwaliteit nader toegelicht in navolgende subparagrafen.

4.4.2 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 PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.

Figuur 9: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)Figuur 10: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

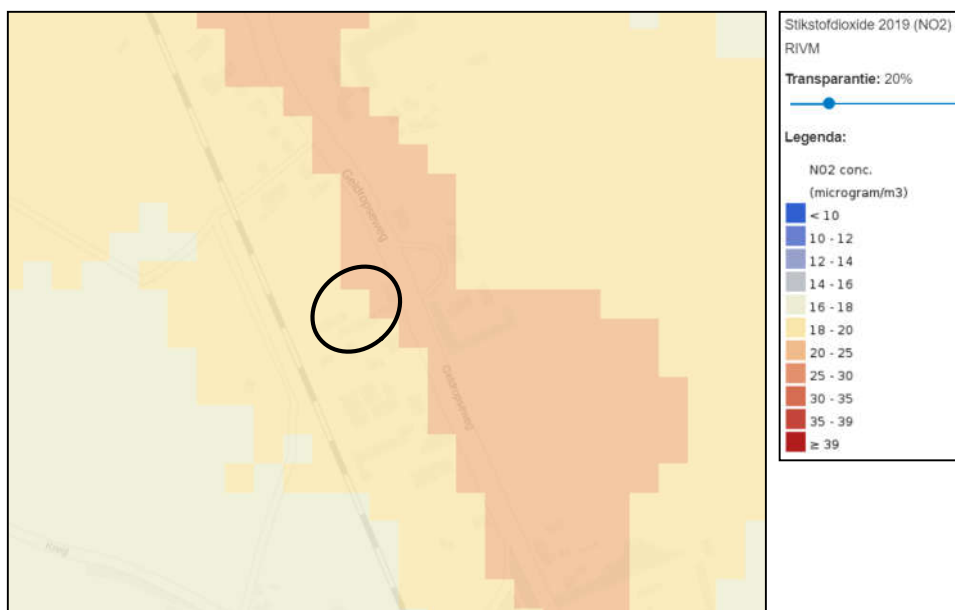
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van fijnstof.

4.4.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 11: Stikstof 2019 NO₂ (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 18 en 25 microgram per m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van stikstof.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg met minder dan 10% toeneemt en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden, er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Ook in de nabije omgeving bevindt zich geen risico-object.

Aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich het spoortracé Eindhoven-Weert. Dit traject betreft een intercitylijn. Voor plannen binnen 200 meter van een spoortracé waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, dient het aspect Externe veiligheid te worden beschouwd. Binnen het plangebied worden echter geen extra wooneenheden beoogd. Het aantal wooneenheden binnen de reeds vigerende woonbestemming blijft gelijk, waarmee er geen sprake zal zijn is van een toename van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee geen wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het

plangebied. Ditzelfde geldt ook voor vervoer over de weg. Op een afstand van circa 1,4 kilometer ten noorden van het plangebied is de Rijksweg A67 gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. In de omgeving zijn geen waterwegen of buisleidingen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Er is ook geen sprake van hoogspanningslijnen in de omgeving. Daar de beoogde herontwikkeling geen toevoeging van extra wooneenheden tot gevolg heeft en geen effect heeft op het groepsrisico, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling in het kader van het aspect externe veiligheid geen bezwaar is.

4.6 Geurhinder

4.6.1 Inleiding

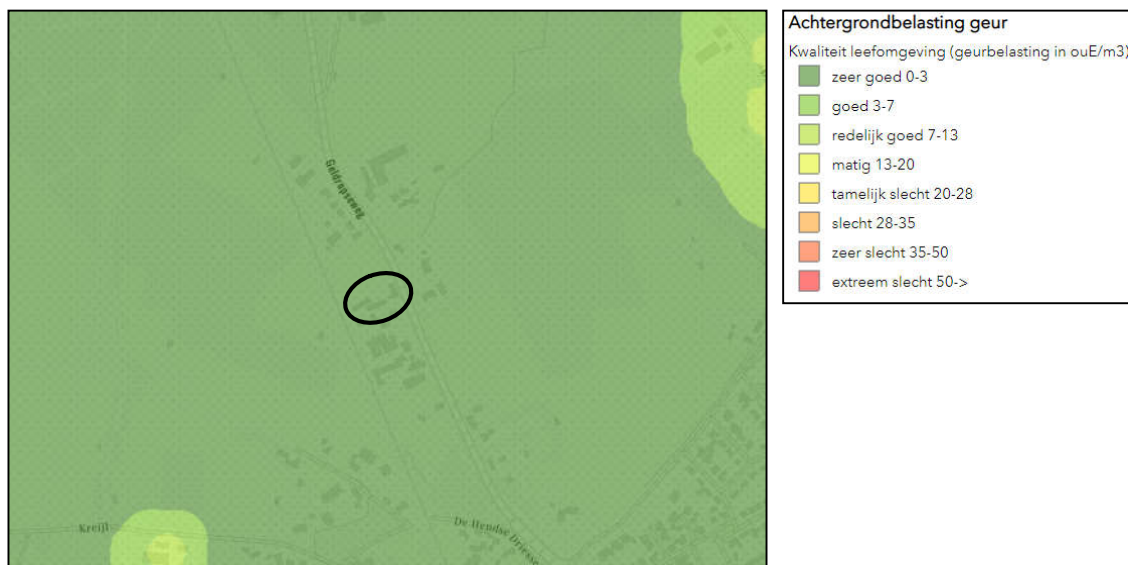
Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft 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.

4.6.2 Beoordeling van het plangebied

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen extra geurgevoelig object gerealiseerd. Twee wooneenheden worden gerealiseerd binnen de vigerende woonbestemming, ter vervanging van de bestaande woonboerderij met twee wooneenheden. Niettemin dient ten alle tijden sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart van de achtergrondbelasting in het kader van geur, ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 12: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving (Bron: atlas.odzob.nl)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden geen extra geurgevoelige objecten toegevoegd, waardoor dan ook geen veehouderijbedrijven worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.7.2 Beoordeling van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is sprake van een aantal niet-agrarische bedrijven. Aan Geldropseweg 14 is een garagebedrijf gevestigd en aan Geldropseweg 16 is een agrarisch technisch hulpbedrijf gevestigd.

Het garagebedrijf is gelegen op een afstand van circa 35 meter tot het plangebied. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 30 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Hieraan wordt voldaan.

Het agrarisch technisch hulpbedrijf is gelegen op een afstand van circa 80 meter tot het plangebied. Dit bedrijf valt eveneens binnen de milieucategorie 3.1. Aan de minimaal aan te houden afstand van 30 meter wordt dan ook ruim voldaan.

De beoogde woningen binnen het plangebied worden ook niet dichterbij deze bedrijven gesitueerd dan in de huidige situatie. Ook is reeds sprake van een gevoelig object tussen het plangebied en deze bedrijven aan Geldropseweg 14 en 16, waardoor deze bedrijven als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet verder worden belemmerd in de bedrijfsvoering dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming). Door De Roever Omgevingsadvies is een quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De conclusies en aanbevelingen die hieruit voortkomen worden in navolgende subparagrafen nader toegelicht. De rapportage (referentie Studio412.336.QsWnb.V01, d.d. 24 april 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8.2 Gebiedsbescherming

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

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven', gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer ten (noord)oosten van het plangebied.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd in samenhang met de sloop van de bestaande woonboerderij met eveneens twee wooneenheden. De beschermde gebieden zijn op dusdanige afstand gelegen dat negatieve effecten gezien de aard van het plan op voorhand kunnen worden uitgesloten voor de instandhouding van deze in het kader van de Wet ruimtelijke ordening beschermde gebieden.

4.8.3 Soortenbescherming

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

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 dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt, waarvoor in de plaats de mogelijkheid wordt geboden voor twee nieuwe wooneenheden met daar bij behorende bijgebouwen. In en rondom de bebouwing is mogelijk sprake van verblijfplaatsen van de huismus en vleermuizen. Voordat sloop plaatsvindt dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen. Dat houdt in dat gesloopt dient te worden buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart en 15 juli). Bebouwing kan ook vooraf onaantrekkelijk worden gemaakt, terwijl alternatieve verblijfplaatsen worden aangeboden. Dit kan onder andere door het strippen van de bebouwing, waardoor tocht ontstaat en het daardoor minder aantrekkelijk wordt voor vleermuizen.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. En bij onvoorziene omstandigheden dient altijd contact te worden opgenomen met een ter zake deskundige.

Indien de voorzorgsmaatregelen en de algemene zorgplicht in acht worden genomen, ontstaat geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming voor wat betreft de soortenbescherming.

4.8.4 Stikstof

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

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gedaan in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat het PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Door NOX Advies is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. De beoogde herontwikkeling is in het kader van het aspect stikstof geen bezwaar. De onderzoeksrapportage (NOX Advies, d.d. 20 maart 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9 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 (landschap)waarden van bovenlokaal belang aangegeven.

Het plangebied aan Geldropseweg 8 – 10 te Heeze is gelegen binnen regio de Kempen, Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa, het cultuurhistorisch vlak Oude ontginningen Muggenberg en Kreijl en het landschap Dommeldal. Het cultuurhistorisch landschap Dommeldal bestaat uit een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor het gebied zijn de vloeiveides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voordes waar landwegen de beken passeerden. Dommeldal kent circa 35 cultuurhistorische vlakken, onder anderen de Oude ontginningen Muggenberg en Kreijl. De open akkercomplexen met bolle ligging en met een esdek vormen een belangrijk kenmerk van deze oude ontginningen. Ook de buurtschappen Muggenberg en Kreijl met de bebouwingsstructuur kennen een belangrijke waarde binnen het cultuurhistorisch vlak. Er is sprake van veel zandwegen en wegbeplanting en perceelsrandbegroeiing.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

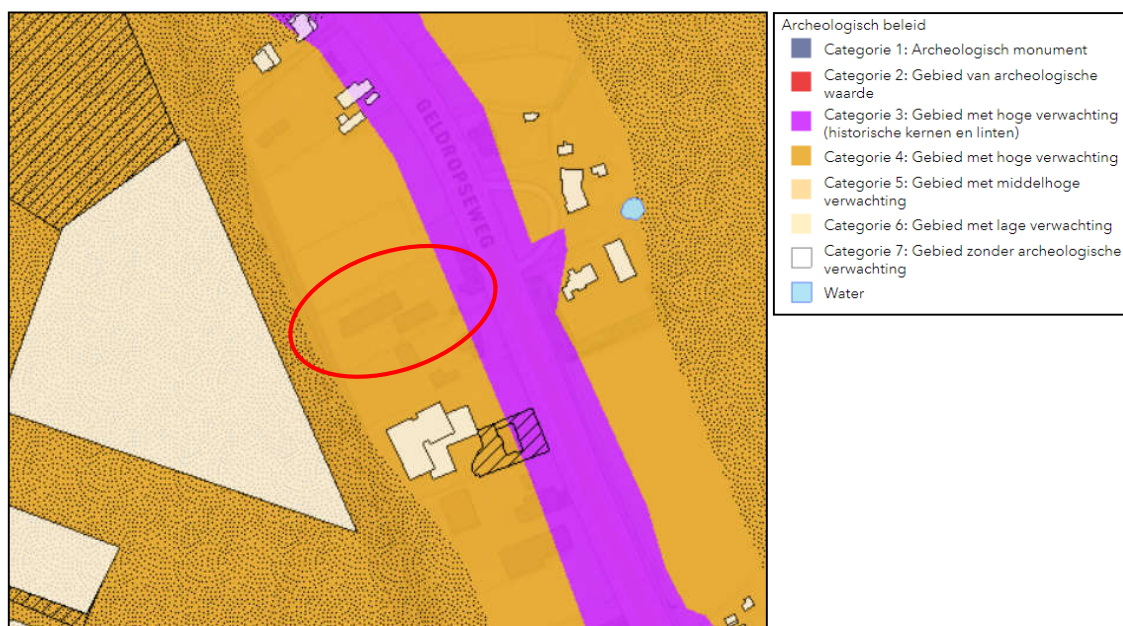
4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

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

4.10.2 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 is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 13: Uitsnede Archeologische Beleidskaart (Bron: atlas.odzob.nl)

Het plangebied is grotendeels aangeduid met categorie 4: Gebied met hoge verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Ter plaatse van de huidige woonboerderij is sprake van categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De gemeente Heeze-Leende heeft op basis van de beschikbare gegevens deze archeologische waarden overgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', met inachtneming van de bestaande bebouwingsvlakken. Derhalve is de archeologische verwachtingswaarde buiten de huidige woonbestemming gehouden, waarmee ook de onderzoeksplicht niet geldt ter plaatse van de beoogde bouwvlakken. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' achter op het perceel behouden, om eventuele archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

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

4.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel

4.11.2.1 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 Beschermd gebied van waterschap De Dommel zijn de beschermde gebieden aangegeven. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied.

4.11.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van verharding met een omvang van 500 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van saldering van bebouwing. De huidige bebouwing wordt gesloopt, waarvoor in de plaats twee nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. De oppervlakte verharding zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen.

4.11.3 Beleidskader gemeente Heeze-Leende

4.11.3.1 Plan Stedelijk Water 2023-2027 (PSW)

De gemeente Heeze-Leende heeft op 6 februari 2023 het 'Plan Stedelijk Water 2023-2027' vastgesteld. Dit betreft een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de

gemeentelijke watertaken/zorgplichten weergeeft. In dit plan is opgenomen wat de gemeente wil bereiken, hoe de gemeente daar beleidsmatig uitwerking aan geeft en wat ze gaan doen. Dit beleid heeft consequenties voor nieuwe ontwikkelingen en in- en uitbreidingen. Navolgende speerpunten worden gehanteerd in het gemeentelijk beleidsplan:

Afvalwater

Voor nieuwe ontwikkelgebieden wordt water gescheiden ingezameld. Bij nieuwe lozingsaanvragen hanteert de gemeente de volgende leidende principes:

1. Voor het bepalen van de lozingsroute dient de voorkeursvolgorde te worden aangehouden;
2. Het geloosde afvalwater mag aantoonbaar geen extra risico's opleveren met betrekking tot aantasting van de riolering;
3. Om ruimte in het systeem te houden kan de gemeente een aanvraag weigeren en/of een gebufferde lozing vereisen;
4. Potentiële bedrijfsmatige afvalwater lozers dienen aan te tonen welke risicobeheersmaatregelen zij treffen voor het geval er zich calamiteiten voordoen in het bedrijfsproces (waterkwaliteit/-kwantiteit).

De voorkeursvolgorde voor de verwijdering van bedrijfsafvalwater is:

1. Hergebruiken
2. Zuiveren
3. Lozen in de bodem
4. Lozen op oppervlaktewater
5. Lozen op de vuilwater riolering

Hemelwater

Rekening houdend met het wettelijk kader en de toekomstige uitdagingen hanteert de gemeente de volgende hoofdprincipes bij de verwerking van hemelwater:

1. Het beperken van de hoeveelheid ingezameld hemelwater (bij herinrichtingsprojecten streeft de gemeente naar 10% reductie van het verhard oppervlak, om zo vergroening en infiltratie te stimuleren);
2. Het scheiden van schone en vuile waterstromen;
3. Het verwerken van ingezameld hemelwater zo veel mogelijk lokaal en bovengronds (vasthouden waar het water valt);
4. Het afvoeren indien nodig;
5. Het beperken van risico's tijdens extreme neerslag (bouwpeil minimaal 20 cm. Boven as-weg en geen vrijverval aansluitingen onder wegpeil).

Bij nieuwbouwplannen geldt het uitgangspunt dat zo veel mogelijk hydrologisch neutraal gebouwd moet worden en dat percelen zo minimaal als mogelijk verhard moeten worden. Voor al het nieuw aangelegde verhard oppervlak geldt een bergingseis van 30 mm/m². Hierbij geldt dat bij sloop/nieuwbouw de ontwikkeling als nieuwbouw wordt beschouwd, en alle verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in waterbergingsopgave op eigen terrein. Indien afvoer naar oppervlaktewater plaatsvindt, gelden de hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen.

4.11.4 Waterparagraaf

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van sloop en vervolgens nieuwbouw. Dit betekent dat al het hemelwater dat valt op het nieuwe verharde oppervlak moet kunnen infiltreren op eigen terrein. Daarmee geldt een bergingsopgave van 30 mm/m² verhard oppervlak. Gewerkt kan worden met bovengrondse voorzieningen in de vorm van een wadi (laagte achter op het perceel), een greppel of een poel waar het regenwater kan worden opgevangen en infiltreren in de ondergrond. Gezien de gemiddelde grondwaterstand (tussen 1,5 en 3 meter beneden maaiveld) kan ook gewerkt worden met ondergrondse voorzieningen als infiltratiekratten. Bij de bouwaanvraag van de beoogde woningen zal nader aandacht worden besteed aan de oppervlakte verharding, waarbij tevens wordt ingegaan op het te bergen hemelwater. Het vereiste van 30 mm/m² verharding is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

4.11.5 Afvalwater

De beoogde woningen kunnen worden aangesloten op het bestaande riool. Dit wordt in de omgevingsvergunning(en) voor de bouwactiviteit nader uitgewerkt.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling komt niet voor op de D-lijst. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

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 en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad, getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De plangrens, de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' zijn opgenomen met twee 'bouwvlakken' binnen de woonbestemming.

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 het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Heeze-Leende zijn reeds afspraken gemaakt over de kosten die gepaard gaan met onderhavige ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee reeds verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan 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 Overleg

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant (d.d. 26 juli 2021) is onderhavig bestemmingsplan gewijzigd. Het voorontwerp voorzag in het behoud van de bestaande opstallen achter de woonboerderij. Daar de bestaande opstallen boven de gebruikelijke 80 m² aan bijgebouwen per wooneenheid komen en niet per definitie zullen behoren tot de woonfunctie, worden deze aangemerkt als overtollige bebouwing. Op verzoek van de provincie zullen alsnog alle opstallen worden gesloopt. Dit is met een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels.

Het waterschap heeft per mail d.d. 16 juli 2021 aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan. Als gevolg van deze reactie is onderhavig bestemmingsplan dan ook niet gewijzigd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 oktober 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is een aantal zienswijzen ingediend op het ontwerp. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is dit bestemmingsplan op een aantal punten aangepast dan wel aangevuld. Voor de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

7.3 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.