

**BESTEMMINGSPLAN  
CENTRUMPLAN LEENDE**

**toelichting**

## INHOUD

### **1. Inleiding**

- 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan
- 1.2 Crisis en herstelwet
- 1.3. Situering en plangebied
- 1.4 Voorgaande plannen
- 1.5 Leeswijzer

### **2. Beschrijving plangebied**

- 2.1 Historisch perspectief
- 2.2 Stedenbouwkundige structuur, huidige situatie plangebied
- 2.3 Toekomstige situatie plangebied

### **3. Beleidskader**

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Rijksbeleid
- 3.3 Provinciaal beleid
- 3.4 Regionaal beleid / volkshuisvesting
- 3.5 Gemeentelijk beleid
- 3.6 Cultuurhistorische waarden, monumenten en archeologie
- 3.7 Verkeer en parkeren
- 3.8 Groen
- 3.9 Kabels en leidingen, overige belemmeringen

### **4. Milieu-aspecten**

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Bodem
- 4.3 Externe veiligheid
- 4.4 Flora & fauna
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Milieuzonering
- 4.7 Geluid
- 4.8. M.e.r. beoordeling

### **5. Waterparagraaf**

- 5.1 Nationaal beleid
- 5.2 Beleid Waterschap
- 5.3 Beleid Provincie
- 5.4. Beleid gemeente
- 5.5 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

### **6. Juridische aspecten**

- 6.1 Algemeen
- 6.2 Planonderdelen
- 6.3 Opzet planregels

### **7. Uitvoerbaarheid**

- 7.1 Economische uitvoerbaarheid
- 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 : Advies & ingenieurbureau RA infra BV, Parkeer- en verkeersonderzoek centrumplan Leende – actualisatie (Projectnummer : 16124.1, referentienummer 16124.1 D14 rap01-1 dhe, d.d. 2 december 2016)
- Bijlage 2a : Tritium Advies BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek (kenmerk 1509/063/MF-01, d.d. 4 december 2015)
- Bijlage 2b : Tritium Advies BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorpstraat 63 (kenmerk 1607/050/BD-01, d.d. 15 september 2016)
- Bijlage 3 : Tritium Advies BV, AERIUS calculatie d.d. 18 januari 2016
- Bijlage 4 : Tritium Advies BV , Quick scan flora en fauna (kenmerk 1607/002/RV-02, d.d. 18 november 2016)
- Bijlage 5 : Tritium Advies BV, quickscan luchtkwaliteit Centrumplan Leende (kenmerk : 1607/002/RV-03 d.d. 18 november 2016)
- Bijlage 6 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (kenmerk : 1607/002/RV-01), versie 2 d.d. 17 november 2016
- Bijlage 7 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek omgevingslawaaai (kenmerk : 1607/002/RV-05), versie 2 d.d. 24 november 2016
- Bijlage 8 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek omgevingslawaaai buitenterras MFA (kenmerk : 1607/075/RV-01), versie 2 d.d. 23 november 2016
- Bijlage 9 : Tritium Advies BV, briefrapportage waterparagraaf (kenmerk : 1607/002/RV-06, versie 1),d.d. 18 november 2016
- Bijlage 10 : Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 11 : Nota van zienswijzen

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

VOF CL, zijnde een samenwerkingsvorm tussen Wonen Limburg Beheer Deelnemingen BV te Roermond, woCom Centrumplan Leende BV te Someren, alsmede Wooninc. Participatie BV te Eindhoven, is voornemens op een locatie aan de Dorpsstraat te Leende, te komen tot een centrumplan. Dit centrumplan zal bestaan uit enerzijds een maatschappelijke programma omvattende een Multi Functionele Accommodatie "de Meent", een Kindcentrum (basisschool (De Triangel) en ruimten voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang) alsmede anderzijds diverse grondgebonden huur- en/of koopwoningen. Beide samenhangende plandelen kennen een openbaar gebied en parkeervoorzieningen.

De gemeente heeft ingestemd met het initiatief, maar de voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse geldende planologisch kader. Daarom dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan "Centrumplan Leende" wordt het initiatief juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels waar de onderhavige toelichting aan is toegevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

### 1.2 Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het leven geroepen ten behoeve van versnelling van ruimtelijke projecten. Dit om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden. Per 25 april 2013 is deze wet permanent geworden (Staatsblad, jaargang 2013, nr. 144 en nr. 145).

De Chw is met name gericht op grote infrastructurele projecten en projecten gericht op duurzaamheid, innovatie en energie, alsmede woningbouwplannen. In verband met de gewenste versnelling heeft de Chw gezorgd voor wijzigingen in de rechtsbescherming van burgers en van overheden en als onderdeel daarvan de toegang tot de rechter. De Chw beperkt, onder meer, het beroepsrecht van tegen besluiten van decentrale overheden bij de bestuursrechter tegen onder de Chw vallende besluiten, indien deze niet tot hen gericht waren (art. 1.4 Chw). Verder is er geen mogelijkheid om pro forma beroep in stellen (art. 1.6 a Chw). Tenslotte is van belang dat voor deze specifiek projecten de rechterlijke uitspraak binnen 6 maanden dient te volgen (art. 1.6 Chw).

Artikel 1.1. lid 1 Crisis en herstelweg (CHW) geeft aan dat afdeling 2 van de CHW van toepassing is op alle besluiten betreffende de in bijlage I genoemde ruimtelijke projecten. In afdeling 2 zijn de versnelde procedure en de beperking van het beroepsrecht geregeld.

In bijlage I worden weergegeven de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, waarbij artikel 3.1. aangeeft dat dit betreft "*ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (...) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden*".

Aldus kan worden geconcludeerd dat de CHW op dit bestemmingsplan van toepassing is.

### 1.3 Situering en plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het plangebied gelegen te Leende (gemeente Heeze-Leende) omsloten door de Dorpsstraat, Kerkstraat, Schoolstraat en Julianastraat.

Aan genoemde straten is veelal sprake van woonbebouwing. In het plangebied was voorheen aanwezig het gemeentehuis van Leende alsmede een schoolgebouw.

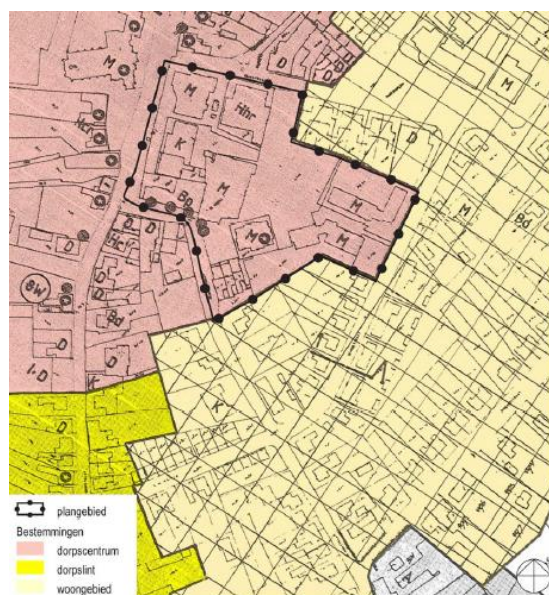
**Figuur 1** geeft aan waar het plangebied zich bevindt :



### 1.4 Voorgaande plannen

Het bestemmingsplan "Centrumplan Leende" vervangt voor het plangebied het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Kom Leende", zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 21 maart 1996 en op 5 november 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Voor de locatie van het centrumplan Leende vigeert de bestemming “Dorpscentrum” met de aanduidingen:

- Horecabedrijven voor zover aangeduid als 'horeca' (Hhr);
- Kantoren voor zover aangeduid als 'kantoor' (K);
- Maatschappelijke doeleinden voor zover aangeduid als 'maatschappelijk' (M);
- Plaatselijk gebonden verzorgende en/of ambachtelijke bedrijven voor zover aangeduid als 'bedrijven' (Bp).

Binnen de bestemming “Dorpscentrum”, in combinatie met bovengenoemde aanduidingen, zijn nieuwe woningen niet toegestaan. Bovendien worden er als onderdeel van het centrumplan Leende maatschappelijke voorzieningen en commerciële ruimten buiten de daartoe aangeduide gronden gerealiseerd.

In het op 23 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan “Kom Leende-Leenderstrijp” alsmede in het op 5 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan “Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp” is het plangebied van dit bestemmingsplan “Centrumplan Leende” grotendeels niet meegenomen en aldus een blinde vlek.

Deze vlek wordt middels het bestemmingsplan “Centrumplan Leende” thans deels ingevuld. Bij regels en toelichting zal inhoudelijk aansluiting worden gezocht bij beide voormelde bestemmingsplannen, maar zal qua systematiek ook worden gekeken naar het meer recente bestemmingsplan “Kom Heeze 2015”.



## 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij de randvoorwaarden voor en het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieuaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 7.

## **2. BESCHRIJVING PLANGEBIED**

### **2.1 Historisch perspectief**

Archeologische vondsten maken duidelijk dat het gebied waar later Leende is ontstaan al in prehistorische tijd bewoond was. Er zijn ook Romeinse resten gevonden.

De oorspronkelijke bewoners hebben zich gevestigd op de wat hogere en vruchtbare westelijke oever van de Strijper Aa in drie van elkaar gescheiden nederzettingen, die later uitgroeiden tot Leenderstrijp, Leende en Oisterik (met Boschhoven).

Hoewel Leende in de Middeleeuwen kleiner was dan Heeze denkt men dat het welvarender moet zijn geweest dan Heeze. Dit zou voortkomen uit het feit dat de boeren te Leende vrije boeren waren, terwijl die van Heeze langer horige zijn geweest. Ook lag Leende gunstig aan een handelsroute. Tijdens de welvarende tijd, de Bourgondische tijd, is de indrukwekkende kerk gebouwd, die in 1474 werd voltooid.

Op 1 januari 1997 werden de drie kernen Heeze, Leende en Sterksel samengevoegd tot de gemeente Heeze-Leende.

### **2.2 Stedenbouwkundige structuur, huidige situatie plangebied**

#### ***Stedenbouwkundige structuur***

Leende is in wegestructuur en bebouwingskarakter een voorbeeld van een akkerdorp, zoals deze langs de Aa op oeverwallen veel voorkomen. Leende ligt op de oeverwal ten oosten van de Grote Aa, met in de kern de laat-middeleeuwse parochiekerk. De parochiekerk in de Dorpsstraat is wat de toren met uivormige bekroning betreft een goed voorbeeld van de Kempense Gotiek, met evenals in de kerk sterke Maaslandse invloed.

Leende is als een karakteristiek Brabants lintdorp gebouwd. Ten gevolge van vele branden van de 17e tot de 20e eeuw is weinig oude bebouwing bewaard gebleven. De bebouwing van Leende kan worden onderverdeeld in oude lintbebouwing over de hoge oever langs de Aa, met enkele dwarsverbindingen vanuit dat lint, met daarbij planmatig aangelegde buurten aan weerszijden van het lint.

De gemengde historische lintbebouwing van de woonhuizen en boerderijen bestaat uit panden die in het algemeen met de nokrichting haaks en evenwijdig op de straat gericht zijn. Ten zuiden van de kerk ligt het vroegere driehoekige marktplein.

In het centrum van het dorp heet het hoger gelegen lint de Dorpsstraat, waar op de hoek met de Kerkstraat het voormalige gemeentehuis is gesitueerd.

#### ***Voorheen bestaande situatie plangebied***

In het plangebied waren voorheen aanwezig het voormalig gemeentehuis van Leende, een Rabobank, gebouw "van Eert", dorpshuis met sportzaal de Meent, Basisschool de Triangel alsmede Hotel de Schammert.

Onderstaande weergave geeft een idee van de omvang van de betreffende bebouwing :



Voormelde gebouwen worden deels gecomoveerd om hiermee ruimte te maken voor de nieuwe invulling van deze centrumlocatie, waartoe het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld.

### 2.3 Toekomstige situatie plangebied

In het plangebied, tegenover de (rijks)monumentale Sint-Petrus bandenkerk, zal worden gerealiseerd een nieuwe multifunctionele accommodatie (de Meent) en een Kindcentrum, bestaande uit een basisschool (De Triangel) en ruimten voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang alsmede 26 grondgebonden woningen, e.e.a. met bijbehorende openbaar gebied en parkeervoorzieningen.





### *Multifunctionele accommodatie*

Het nieuwe multifunctionele gebouw zal aan alle zijden een uitnodigend karakter krijgen met verblijfsfuncties aan de gevel en bijbehorende daglichtopeningen. De twee grote en gesloten zalen voor sport en cultuur zullen als het ware een krans van meer transparante functies krijgen waaronder de foyer, klaslokalen en kantoren. Op deze manier worden de twee zalen, die vanwege geluid gesloten wanden krijgen, vanuit de Dorp- en Kerkstraat aan het zicht onttrokken. Daar waar de twee zalen aan de zuidgevel zijn gesitueerd is vanwege de geluidsbelasting een gesloten wand gewenst. Dit geveldeel zal worden voorzien van bijzonder metselwerk en/of kozijnen met geëmailleerd glas (of vergelijkbaar) zodat de suggestie van openheid wordt gewekt en harmonieert met de rest van het gebouw. Ter plaatste van de klaslokalen krijgt de zuidgevel een vergelijkbaar open karakter als aan de oost- en noordgevel. Stedenbouwkundig is sprake van een bouwvolume dat alleszins aanvaardbaar is op deze centrumlocatie en dat geen ruimtelijke relevante afwijking vormt van de voorheen aanwezige volumes binnen het plangebied.

Het huidige Meentplein, nu in gebruik als parkeerplaats zal straks gedeeltelijk het nieuwe schoolplein gaan vormen en de peilhoogte ligt hier twee meter lager dan het niveau van de Dorpstraat. Aan beide zijden, schoolplein en Dorpstraat, zal een separate entree worden gecreëerd voor respectievelijk de school en de Meent die intern met elkaar in verbinding staan.

Ofschoon het totale programma een brutovloeroppervlakte omvat van ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> zal de massa aan de Kerkstraat worden geleed in kleinere volumes die aansluiten bij de morfologie van Leende en de dominante bebouwing in de Kerkstraat die bestaat uit twee lagen met schuine kap of plat dak. De bebouwing van de MFA wordt ook slechts twee lagen hoog en gedeeltelijk voorzien van een kapvorm. De architectuur zal een dorps- en vriendelijke uitstraling krijgen dat zich doorzet in de materialisatie met baksteen als hoofdmateriaal.

De gevel en entree aan de Dorpstraat zullen een meer representatieve gevel krijgen die aansluit bij een belangrijk openbaar gebouw als een dorps huis. Achter deze gevel is de foyer van de Meent gesitueerd die de nieuwe huiskamer van Leende gaat vormen met aangrenzend terras. Op deze manier sluit het dorps huis zich aan bij de kerk en restaurant-brasserie De Scheuter die samen de belangrijkste voorzieningen rondom het oude marktplein vormen.

### *De grondgebonden woningen*

In de Schoolstraat in Leende – op de locatie van het voormalige schoolgebouw - is voorzien in een nieuw ensemble van 26 grondgebonden eengezinswoningen verdeeld over zes blokken. In de Schoolstraat zijn twee woningblokken in lijn met de bestaande bebouwing geplaatst en herstellen het gat in de straatwand dat is ontstaan door de sloop van het schoolgebouw. De twee blokken vormen de toegang tot de nieuwe straat haaks op de Schoolstraat. De twee hoekwoningen van deze blokken in de Schoolstraat zijn voorzien van een hoogteaccent of derde laag waardoor zij een poortfunctie gaan vervullen richting de inbreidingslocatie. Alle andere woningen zijn twee lagen hoog en voorzien van een zadeldak. Na het passeren van de twee poortwoningen wordt de nieuwe straat geflankeerd door langsparkeren omzoomd met groene hagen en de andere vier woningblokken, twee aan beide zijden. Door middel van afgesloten achterpaden zijn de achtertuinen van de 26 woningen bereikbaar. Voor meer variatie in het gevelbeeld zijn elf woningen aan de voorzijde voorzien van een dakkapel en negen woningen krijgen een erker. Door de raampartijen van

de grondgebonden woningen op de eerste verdieping te clusteren ontstaat een sterk horizontaal lijnenspel dat aansluit bij de horizontale raampartijen van het nieuwe schoolgebouw. Verder zijn de gevels van de woningen gematerialiseerd in baksteen, de daken voorzien van keramische pannen. Daarmee wordt voortgeborduurd op de het bakstenen karakter van het centrum van Leende en de nieuwe multifunctionele accommodatie die ook in baksteen is gedacht.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Inleiding**

Heeze en Leende zijn de hoofdkernen binnen de gemeente met Leenderstrip en Sterksel als kerkdorpen. De gemeente ligt binnen de directe invloedssfeer van het stedelijke gebied Eindhoven-Helmond. De expansie van deze regio gaat gepaard met een verstedelijkingsdruk in de gemeente Heeze-Leende.

Het beleid van de gemeente Heeze-Leende vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van het centrum van Leende worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, Provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Het relevante beleid wordt in de volgende paragrafen toegelicht.

#### **3.2 Rijksbeleid**

##### **3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen.

De structuurvisie heeft betrekking op :

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-) veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

##### **3.2.2. Duurzaamheidsladder**

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de SVIR geïntroduceerd. Doel hiervan is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de ladder opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vormt daarmee een bindend toetsingskader voor o.a. alle gemeentelijke bestemmingsplannen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In artikel 1.1.1 Bro eerste lid onder i wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als volgt : *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van maatschappelijke voorzieningen alsmede diverse woningen mogelijk gemaakt. Uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Het dorps huis en het kindcentrum zijn te beschouwen als *“andere stedelijke voorzieningen”*.

Aldus wordt met voorliggend bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd :

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om aldus aan te tonen, dat sprake is van een actuele regionale behoefte en dat deze behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. In deze paragraaf wordt hieraan invulling gegeven.

De onderbouwing dat het bouwplan voor wat betreft *de woningen* zowel kwantitatief, maar ook kwalitatief binnen de regionale behoefte past is opgenomen in paragraaf 3.4. regionaal beleid / volkshuisvesting / duurzaamheidsladder.

Wat betreft de andere stedelijke voorzieningen, zijnde het dorps huis en het kindcentrum kan primair worden vastgesteld, dat hierbij sprake is van herbouw van voorheen ter plaatse bestaande voorzieningen. Wat het kindcentrum betreft kan worden opgemerkt, dat de voorheen ter plaatse bestaande school alsmede de thans tijdelijk elders op de locatie Breedvennen in Leende gevestigde school 15 klassen kende c.q. kent. De in het plangebied te realiseren schoolvoorziening is kleiner en gebaseerd op recente leerlingenprognoses en de VNG-norm ruimtebehoefte.

Het nieuwe dorps huis-gedeelte is een samensmelting van een gymzaal en een dorps huis. De bestaande gymzaal (niet gelegen binnen het plangebied) en het bestaande dorps huis (gelegen binnen het plangebied) worden gesloopt. De oppervlakte blijft ongeveer gelijk, maar het nieuwe gebouw wordt multifunctioneel ingezet. Zo gaan ook de school,

kinderopvang, buitenschoolse opvang en verenigingen die nu elders huisvesting moeten zoeken, gebruik maken van deze nieuwe accommodatie.

De horecafunctie die in het plangebied wordt voorzien is van beperkte omvang en dienstbaar aan het algemeen functioneren van het dorpshuis. Het betreft een inpandig onderdeel van het gebouw, waarbij wel sprake is van reguliere openingstijden, om hiermee een rendabel functioneren van deze functie mogelijk te maken. Het centrum van Leende kent slechts een beperkte hoeveelheid horeca-voorzieningen, zodat enige uitbreiding hiervan bijdraagt aan de levendigheid van het dorpscentrum c.q. dorpshuis.

Dat sprake is van benutting van beschikbare gronden door herstructurering c.q. transformatie binnen bestaand stedelijk gebied blijkt uit het feit, dat het plan gelegen is in het centrum van Leende en aldus in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt aldus volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

In haar uitspraak van 18 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1295) overweegt De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de gemeente - indien een actuele regionale behoefte bestaat waarin kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied - niet gehouden is te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of de regio in de behoefte zou kunnen worden voorzien :

*(...), overweegt de Afdeling dat het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro, gehouden is te beschrijven in hoeverre met het plan in de behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio. Het college van burgemeester en wethouders is in het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro, nu een actuele regionale behoefte bestaat waarin kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, echter niet gehouden te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of de regio in de behoefte zou kunnen worden voorzien."*

Aldus wordt ten aanzien van Centrumplan Leende voldaan aan trede 2 en is trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) niet aan de orde is. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aldus aan de stappen van de duurzaamheidsladder.

### **3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden was het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet meer voor andere overheden. Het rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. Dit kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee, defensie, erfgoederen en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

#### **3.2.4. Conclusie t.a.v. Rijksbeleid**

Het Rijk kiest in de SVIR voor inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Dit bestemmingsplan heeft raakvlakken met het zorgvuldig ruimtegebruik (Ladder duurzame verstedelijking). Het plangebied is een centrumlocatie en door de herontwikkeling als centrumlocatie voldoet het plan aan zorgvuldig ruimtegebruik. Voor de overige belangen heeft het bestemmingsplan geen raakvlakken met de verschillende nationale belangen. Dit plan past dus binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014, 2014**

##### *Toetsingskader*

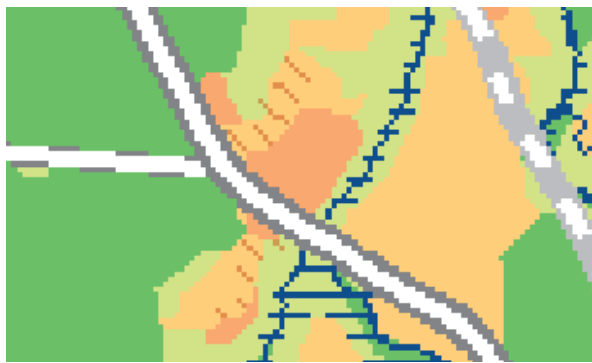
Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de partiële herziening van de SVRO vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de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

De provincie kiest in de structuurvisie voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendige en duurzame provincie.

Dit is vertaald in een aantal provinciale ruimtelijke belangen, waarvan concentratie van verstedelijking voor dit bestemmingsplan met name relevant is. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Dit beleid is van belang voor de kern van Leende, alsmede voor de gronden langs de randen van de kernen.

##### *Structurenkaart*

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied aangeduid als een kern in het landelijk gebied, met een zoekgebied voor verstedelijking.



Legenda	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw
	Groenblauwe mantel
	Waterbergingsgebied
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
	Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone
	Stedelijk knooppunt
	Goederenknooppunt
	Zoekgebied verstedelijking
	Kernen in het landelijk gebied

Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Leende onder valt en waartoe het plangebied behoort, staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Een verdere uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening staat in de Verordening Ruimte 2014.

### 3.3.2 Verordening ruimte 2014

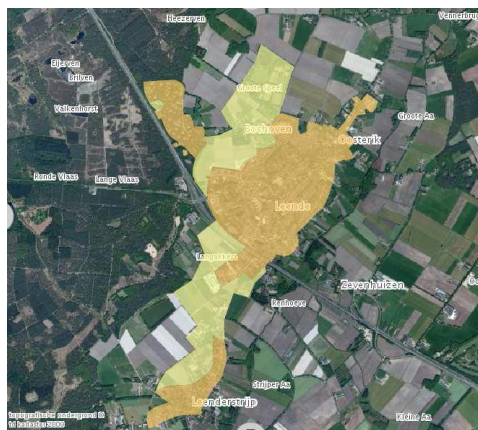
In de SVRO staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. De door Provinciale Staten op 7 februari 2014 vastgestelde Verordening ruimte 2014,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

Doel van deze regels is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik 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. Daarnaast wil de provincie

verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Naast de algemene regels onderscheidt (middels een hoofdkaart) de verordening de stedelijke structuur, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Elk ruimtelijk oppervlak van Brabant valt onder één van deze structuren. Per structuur is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden en onder welke voorwaarden.

Naast de hoofdkaart zijn er vijf themakaarten opgenomen in de Verordening Ruimte. Voor het plangebied is van belang de themakaart stedelijke ontwikkeling, met hierop bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, integratie stad-land en de regionale bedrijventerreinen. Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied.



- Gebied integratie stad-land
- Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied

Het begrip “bestaand stedelijk gebied” is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kan in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Bestaand stedelijk gebied is daarmee uitdrukkelijk bedoeld als het feitelijke uitgangspunt voor de regels betreffende de stedelijke voorzieningen zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

Artikel 4.2 Verordening bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.3 Verordening is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het voorliggende plangebied, waarin wordt voorzien in de ontwikkeling van woningen en daarnaast maatschappelijke voorzieningen, is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Aldus wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2. Ten aanzien van artikel 4.3 geldt dat het



voorzittende bestemmingsplan de realisatie van 26 nieuwe woningen mogelijk maakt. De toevoeging van de nieuwe woningen is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwmatrix, welke is afgestemd in het Regionale Ruimtelijk Overleg. Gelet hierop geldt dat aan art. 4.3 wordt voldaan.

In artikel 3.1 Verordening is opgenomen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. *Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:*

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik,*
- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving,*
- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving,*
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.*

Door het realiseren van woningbouw op een terrein binnen het bestaand stedelijk gebied is er sprake van inbreiding. Daarnaast vindt er herstructurering plaats door bestaande verouderde bebouwing te amoveren en hiervoor in de plaats nieuwe bebouwing te realiseren. Daarnaast wordt door het wijzigen van de bestemming, waarbij een hoge bebouwingsdichtheid wordt gehanteerd, het gebruik van de gronden geïntensiveerd. Gesteld kan worden dat er sprake is van drie verschillende vormen van zorgvuldig ruimtegebruik. Elders in deze toelichting wordt aandacht besteed aan de ladder duurzame verstedelijking. Ten aanzien van de gevolgen van de ontwikkeling voor het plangebied en omgeving geldt dat alle omgevingsaspecten zijn onderzocht, dit is weergegeven in het volgende hoofdstuk. Op basis van de onderzoeken blijkt dat het voorzittende plan een positieve of neutrale invloed heeft op deze aspecten. Ook de omvang van de beoogde bebouwing is passend in de omgeving. Dit is weergegeven in het vorige hoofdstuk. Tenslotte kan worden gesteld dat er een passende afwikkeling van het personenvervoer plaatsheeft; hiertoe heeft een verkeerskundig en parkeeronderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat het verkeer afkomstig van het plangebied goed kan worden afgewikkeld op het onderzittende wegennet.

### *Conclusie*

Onderhavig plan voldoet aan het beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en aan (de regels van) de Verordening ruimte 2014.

## **3.4. Regionaal beleid / volkshuisvesting / duurzaamheidsladder**

### **3.4.1. Inleiding**

In deze paragraaf zal invulling worden gegeven voor wat betreft de te realiseren woningen op basis van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te doorlopen eerste stap van de duurzaamheidsladder. Beoordeeld wordt of de voorgenomen stedelijke woningbouwontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte aan (in dit geval) diverse woningen. Bij de behoefte gaat het om kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag) en kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte). Stap 2 is hiervoor beschreven in paragraaf 3.2.2. waarbij is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden opgevangen binnen bestaand gebied.

### **3.4.2. Kwantitatief woningbouwonderzoek**

Zoals aangegeven in de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is het plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het stedelijk concentratiegebied. Hierin wil

de provincie onder meer bereiken concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 4.2 van de Provinciale Verordening ruimte 2014 staat, dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Heeze-Leende valt binnen de regio Stedelijk gebied Eindhoven, subregio De Peel. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg.

Door de Provincie is in oktober 2014 de „*De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014*“ vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot 2025 zal de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar moeten groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit de nieuwste gegevens blijkt dat de bevolking van Noord-Brabant tot 2040 iets harder zal groeien dan verwacht. Dat komt vooral doordat de levensverwachting naar boven toe is bijgesteld. Ook worden hogere buitenlandse migratiesaldi verwacht. Na 2040 neemt het inwonertal iets af.

Uit de Provinciale cijfers blijkt dat voor Heeze-Leende :

- een afname in inwoners wordt verwacht van 15.355 inwoners in 2014 tot 15.180 in 2024 en tot 14.865 in 2030.
- het aantal huishoudens in Heeze-Leende daarentegen zal stijgen van 6.310 in 2014 tot 6670 in 2024 en tot 6.655 in 2030.
- de woningvoorraad zal stijgen van 6.400 woningen in 2014 tot 6.925 woningen in 2024 en 6.965 woningen in 2030

In artikel 4.3 van de provinciale Verordening Ruimte 2014 (VR 2014) wordt aangegeven, dat in bestemmingsplannen moet worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit.

Voormelde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognosecijfers vormen de basis voor het maken van de regionale woningbouwafspraken. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van december 2015 zijn - op basis van deze prognosecijfers en de te verwachte sloop van bestaande woningen - afspraken gemaakt voor de komende tienjaarsperiode. Voor Heeze-Leende is voor de periode tot 2025 een toename van 585 woningen nodig. In de opvolgende periode tot 1 januari 2030 moet de woningvoorraad in Heeze-Leende met 30 woningen toenemen. Voor de periode 2015-2030 is daarmee de totale woningbehoefte voor Heeze-Leende 660 woningen.

#### *De overige woningbouwontwikkeling : harde plancapaciteit*

Om te komen tot een beoordeling van de actuele behoefte dient niet alleen gekeken te worden naar de vraag, maar ook naar het bestaande planaanbod, ofwel naar de (harde- en zachte-) plancapaciteit, die in Heeze-Leende reeds voorhanden is. Wanneer woningbouwbehoefte en harde plancapaciteit worden vergeleken ontstaat inzicht in het resterend tekort (of overschot) aan capaciteit, met als conclusie de resterende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen, ervan uitgaande dat alle harde plannen ook daadwerkelijk in de aangegeven periode tot oplevering komen.

In het woningbouwprogramma van Heeze-Leende zijn circa 430 woningen in harde plancapaciteit opgenomen. Over Providentia is een afspraak gemaakt, dat de woningen die hier in het kader van de pilot Dorps Bouwen worden gerealiseerd, niet meetellen in de harde

plancapaciteit. Deze harde plancapaciteit bedraagt momenteel 181 woningen. De restruimte voor nieuwe plannen tot 2030 is daarmee  $660 - (430 - 181) = 411$  woningen.

Het in Heeze te realiseren woningbouwplan De Bulders voorziet in maximaal 350 woningen. Uitgaande van de in het RRO gemaakte regionale woningbouwafspraken van december 2015, zijn de 26 woningen in centrumplan Leende kwantitatief passend binnen deze afspraken en voldoet het plan aan de kwantitatieve regionale woningbehoefte.

### **3.4.3. Kwalitatief woningbouwonderzoek**

In aanvulling op de beoordeling van de kwantitatieve woningbehoefte in relatie tot het verwachte aanbod in harde plannen, dient te worden gekeken naar de kwalitatieve vraag en het aanbod.

Hierbij zijn van belang het regionale woningbehoefte onderzoek: "De woonconsument in een veranderde woningmarkt in Zuidoost-Brabant" uit 2015 alsmede het kwalitatieve aanbod in op stapel staande plannen in de zin van woningtypen (eengezins/appartementen), zoals kan worden afgeleid uit de "Regionale agenda wonen RRO Zuid-Oost Brabant 2013".

Uit het regionale woningbehoefte onderzoek blijkt dat er twee aspecten van belang zijn voor de woningen in centrumplan Leende :

1. Het tekort aan eengezinswoningen in de gehele Metropoolregio Eindhoven is groter dan het tekort aan appartementen. Dit tekort is na Eindhoven het grootst in regio De Peel. In dit onderzoek is ook rekening gehouden met de vraag van huishoudens van buiten de betreffende gemeente.
2. In het Woonbehoeften onderzoek Zuidoost-Brabant is rekening gehouden met de vraag vanuit de gehele regio. Specifiek voor de gemeente Heeze-Leende is dit ook bekend. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen. Het gesignaleerde tekort is hetgeen niet in de huidige voorraad kan worden opgevangen. Voor Heeze Leende wordt in 2014 een tekort aan eengezinswoningen gesignaleerd van 430 woningen.

Met nadruk dient hier vermeld te worden dat deze gegevens op lokaal niveau enkel ter indicatie gelden. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op de regionale vraag en het regionale aanbod. Het hier gepresenteerde tekort is gebaseerd op woonwensen en het lokale aanbod.

Wanneer de kwalitatieve vraag wordt geconfronteerd met de harde plannen dan blijkt dat in de totale Metropoolregio Eindhoven de behoefte aan eengezinswoningen groter is dan hetgeen in de harde plannen voor de komende 5 jaar is gepland. Uit het onderzoek blijkt dat een deel van de harde plannen niet aansluit op de kwalitatieve vraag. Gemeenten en provincie zijn daarom ook de laatste tijd bezig kritisch te kijken naar het voorkomen van een overaanbod aan (dure) appartementen.

Het centrumplan Leende biedt juist de mogelijkheid om aan de vraag naar eengezinswoningen te voldoen, waarbij 50% als sociale woning wordt gebouwd.

De Provinciale gegevens betreffende de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling in geheel Brabant geven voor de periode van 2014 tot 2030 aan een stijging van 55+ ers van 31,3% naar 38,6% en een stijging van 65+ ers van 18,0 % naar 25%. Voor de gemeente Heeze-Leende wordt voor de periode van 2014 tot 2030 uitgegaan van een stijging van 55+ ers van 36,9% naar 47,9% en een stijging van 65+ ers van 21,8 % naar 32,4%. Kortom, de

gemeente Heeze-Leende zal de komende jaren te maken krijgen met een vergrijzing van de bevolking, fors boven het Provinciale gemiddelde. Dit zal leiden tot een toename in de vraag naar woonvormen die aansluiten bij de vraag van de oudere woonconsument, zoals centrum-gerelateerd wonen.

De ontwikkeling van grondgebonden woningen in het centrum van Leende sluit hierop aan.

#### **3.4.4. Conclusie Volkshuisvesting**

Uit het onderzoek blijkt dat er in kwantitatieve zin in de regio De Peel rond 2018 onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig is en dus plaats is voor nieuw (harde) plannen. Tevens blijkt dat de bestaande harde capaciteit in de regio eerder een tekort dan een overschot aan eengezinswoningen kent in relatie tot de vraag. Hieruit kan dan ook worden geconcludeerd dat de woningen in het centrumplan Leende goede mogelijkheden bieden om ook in kwalitatieve zin aan te sluiten op de regionale behoefte. Het gaat dan om eengezinswoningen voor een regionale markt.

Het centrumplan Leende voorziet in de bouw van (grondgebonden) eengezinswoningen in een centrumomgeving, waarbij 50% als sociale woning wordt gebouwd. Hiermee wordt invulling gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen de regionale markt.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voor de woningen in het Centrumplan Leende zowel in kwantitatieve zin alsook in kwalitatieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte, waarmee wordt voldaan aan (trede 1) van de Ladder der duurzame verstedelijking. De beschrijving van trede 2 en 3 van deze Ladder is opgenomen in paragraaf 3.2.2. (voor zowel de woningen alsook de maatschappelijke voorzieningen).

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1. Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030**

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

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

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

De invulling van het Centrumplan Leende met 26 grondgebonden woningen met bijbehorende openbaar gebied en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. is een uitzondering op voormelde regel, omdat hierbij slechts sprake is van een relatief gering aantal woningen op een bij uitstek hiervoor geschikte centrum – inbreidings – locatie.

In de Structuurvisie wordt ten aanzien van Leende aangegeven dat de kern een breed scala aan voorzieningen biedt. Deze liggen echter verspreid door het dorp, wat zorgt voor een rommelig beeld. Doordat er in het centrum weinig parkeerplaatsen zijn, oogt dit ook rommelig. Bij de ontwikkeling van het centrumplan in Leende dient dit opgepakt worden. Bij dit plan dienen de voorzieningen op dergelijke manier ontwikkeld te worden, zodat ze (in de toekomst) voor meerdere functies geschikt zijn.

Dit bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met de structuurvisie.

### **3.5.2. Woonvisie: ‘Heeze-Leende, een top woonmilieu’**

De Raad stelde op 7 oktober 2013 de woonvisie ‘Heeze-Leende, een top woonmilieu’ vast. Deze nota formuleert het woonbeleid voor de komende jaren in Heeze-Leende. Op grond van de vastgestelde woonvisie moet er gezorgd worden voor passend woonaanbod voor zowel jongeren als gezinnen. In het Centrumplan Leende wordt hierin voorzien, waarbij 50% van de woningen als sociale woning wordt gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met deze woonvisie c.q. het woonbeleid.

### **3.5.3. Welstandsbeleid De Sgonste Parels juni 2007**

In de nieuwe wet- en regelgeving dient ten behoeve van de toets aan redelijke eisen van welstand beleid door de gemeente te worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in de vorm van een welstandsnota. Het huidige welstandsbeleid is vastgesteld op 18 juni 2007. Het nieuwe welstandsbeleid heeft tot doel een versoepeling en vereenvoudiging van de welstandscriteria en een beperking van tijd en geld die aan de welstandstoets worden besteed.

Het beleid wordt geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Criteria kunnen ook verschillen al naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen. In het welstandsbeleid van de gemeente Heeze-Leende worden algemene criteria, objectgebonden criteria en gebiedscriteria onderscheiden.

De volgende niveau's zijn opgesteld:

- bijzonder welstandsgebied (niveau 1);
- regulier welstandsgebied (niveau 2);
- licht welstandsgebied (niveau 3);
- welstandsvrije gebieden (niveau 4).

Er worden 22 hoofdgebieden onderscheiden, waarop verschillende gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing zijn. Op Leende zijn een groot aantal van deze hoofdgebieden van toepassing. Voor de beschrijving van de gebiedsgerichte welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandnota van de gemeente Heeze-Leende.

## 3.6 Cultuurhistorische waarden, monumenten en archeologie

### 3.6.1 Cultuurhistorische waarden en monumenten

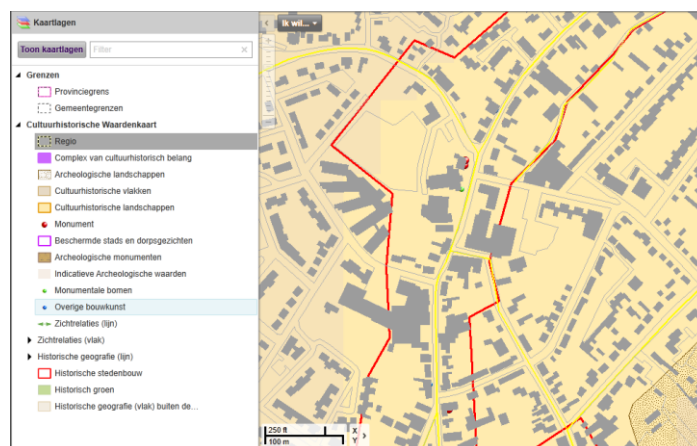
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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

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

#### *Cultuurhistorische waardenkaart*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de bebouwing rond het oude lint van Leende aangegeven als een gebied met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Verder zijn in Leende enkele lijnelementen aangegeven met een hoge of redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft onder andere de Dorpstraat.



#### *Rijksmonumenten*

In Leende zijn 14 Rijksmonumenten gelegen en 3 gemeentelijke monumenten. Tevens is een aantal panden, met name gelegen langs de Dorpstraat in Leende aangewezen als panden die deel uitmaken van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden in de volgende tabel weergegeven.

Nabij het plangebied is sprake van twee rijksmonumenten, te weten de aan Dorpstraat 48 gelegen Pastorie St Petrus Banden, alsmede de R.K. Kerk St. Petrusbanden aan de Dorpstraat 50. In de nabij gelegen Julianastraat is sprake van diverse gemeentelijke monumenten.

Binnen het plangebied komen geen rijksmonumenten noch gemeentelijke monumenten noch waardevolle ensembles voor.

### 3.6.2 Archeologische waarden

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

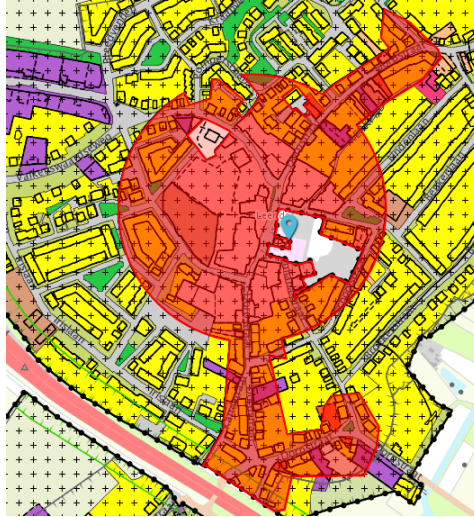
#### *Archeologische beleidskaart (voormalig) SRE*

Uitgangspunten van het beleid van het (voormalig) SRE zijn:

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

Op basis van de erfgoedkaart Kempen- en A2 gemeenten is voor het centrum van Leende sprake van een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

In het op 23 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Leende-Leenderstrijd" alsmede in het op 5 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijd" is rondom het plangebied van dit bestemmingsplan "Centrumplan Leende" sprake van een cirkelvormig gebied dat is voorzien van de dubbelbestemming Archeologie, e.e.a. conform de aanduiding op voormelde erfgoedkaart :



Aldus ligt het in de rede om ook voor het plangebied in dit bestemmingsplan “Centrumplan Leende” te komen tot deze dubbelbestemming, die in artikel 6 van de regels wordt opgenomen. Hiermee worden bodemingrepen (zowel voor het oprichten van een bouwwerk als anderszins) aan concrete voorwaarden verbonden, waardoor de bescherming van mogelijkerwijs aanwezige waarden voldoende worden beschermd.

### 3.7 Verkeer en parkeren

#### 3.7.1. Verkeersstructuur en verkeersonderzoek

In de verkeersstructuur van Leende zijn 3 categorieën wegen te onderscheiden:

1. Het Rijkswegennet: Dit betreft de A2 die langs Leende loopt. Leende is aangesloten op de A2 door een knooppunt aan de Valkenswaardseweg en door een beperkt knooppunt aan de zuidzijde.
2. Regionaal wegennet. De route Geldrop-Heeze-Leende-Valkenswaard loopt door Leende
3. Lokaal wegennet: de overige wegen in Leende en Leenderstrijp maken deel uit van het lokaal wegennet. Sommige zijn ontsluitingswegen, sommige zijn woonstraten.

Het centrumplan Leende heeft uiteraard invloed op de lokale verkeers- en parkeersituatie in het centrum van Leende. Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren is door Advies & ingenieursbureau RA infra BV een actualisatie uitgevoerd van haar eerdere Parkeer- en verkeersonderzoek centrumplan Leende (Projectnummer : 16124.1, referentienummer 16124.1 D14 rap01-1 dhe, d.d. 2 december 2016). De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in deze paragraaf van de toelichting. De rapportage is **bijlage 1** bij deze toelichting

#### 3.7.2. Parkeren

Om het benodigd aantal parkeerplaatsen te bepalen is de huidige en toekomstige parkeerbehoefte in beeld gebracht. Met een parkeerbalans (op basis van aanwezigheidspercentages) is voor verschillende dagperioden inzichtelijk gemaakt in hoeverre een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen in het plangebied mogelijk is, nu immers alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op acceptabele loopafstanden van de bestemmingen zijn gelegen. Hierbij zijn niet alleen de voorzieningen in het plangebied meegenomen maar ook de randvoorzieningen die naar verwachting een (substantieel) deelgebruik van parkeerplaatsen op het Meentplein kennen.



Op basis van de Parkeervisie gemeente Heeze-Leende van Arcadis d.d. 24 november 2009 hebben voor het centrumgebied de maximale CROW kencijfers als norm gelden. Verder is een vergelijking gemaakt tussen de toekomstige situatie en de huidige situatie, deze laatste zowel op basis van de maximale bebouwingspotentie conform het vigerende bestemmingsplan alsook de situatie conform de voorheen bestaande feitelijke 'oude' invulling van het plangebied.

Het huidig aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt 85 en bij realisatie van het centrumplan zijn in totaal 133 parkeerplaatsen in het plangebied voorzien

Uit de parkeerbalans van de toekomstige situatie blijkt dat – uitgaande van toepassing conform gemeentelijk beleid van de maximale CROW parkeerkencijfers (centrumgebied) - in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien (+ 11 parkeerplaatsen).

Parkeerbalans <i>toekomstige situatie</i>	totale max. parkeervraag	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
basisschool De Triangel - werknemers	11	11	11	0	0	0	0	0	0
basisschool De Triangel - halen/brengen	20	20	20	0	0	0	0	0	0
kinderdagverblijf bso - halen/brengen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kinderdagverblijf bso - werknemers	2	0	2	0	0	0	0	0	0
kinderdagverblijf dagopvang - werknemers	3	3	3	1	1	0	0	0	0
kinderdagverblijf dagopvang - halen/brengen	4	4	4	1	1	0	0	0	0
dorpshuis De Meent	58	6	23	58	58	0	35	52	14
dorpshuis De Meent - horeca	16	1	4	14	14	0	6	16	6
woningen - bewoners	27	14	14	25	22	27	16	22	19
woningen - bezoekers	12	1	2	9	8	0	7	12	8
Kloosterhof	15	0	6	15	15	0	9	13	4
<b>Totaal parkeervraag bij deelgebruik (max)</b>	<b>167</b>	<b>59</b>	<b>88</b>	<b>122</b>	<b>118</b>	<b>27</b>	<b>73</b>	<b>115</b>	<b>52</b>
<b>Totaal parkeeraanbod</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>
<b>Saldo</b>		<b>74</b>	<b>45</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>106</b>	<b>60</b>	<b>18</b>	<b>81</b>

Ook voor de huidige situatie is aan de hand van de maximale CROW cijfers een parkeerbalans opgesteld, waarbij enerzijds is gekeken naar enerzijds de situatie op basis van de maximale bebouwingspotentie conform bestemmingsplan en anderzijds naar de oude invulling van het plangebied, waarbij alle activiteiten uit het verleden aanwezig en in gebruik zijn. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie in de middag op werkdagen een tekort van maximaal 38 tot 33 parkeerplaatsen aanwezig is.

In het centrumplan zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien, waardoor feitelijk de parkeersituatie verbetert. Deze 'verbetering' is in de praktijk nu niet zichtbaar vanwege de aanwezige leegstand, gesloopte voorzieningen en enkele voorzieningen zijn niet maximaal bebouwd conform bestemmingplan.

Conclusie is dat sprake is van een sluitende parkeerbalans, waardoor voor de voorzieningen uit het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit neemt niet weg dat ook bezoekers en/of gebruikers van voorzieningen buiten het plangebied gebruik (kunnen) maken van het Meentplein (overlooptoefening). Vanuit deze achtergrond hebben aanvullend parkeertellingen plaatsgevonden om een indicatie te krijgen van de mogelijke omvang van deze overlooptoefening. Uit deze aanvullende tellingen is niet duidelijk herkenbaar dat het huidige Meentplein als overlooptoefening fungeert voor bezoekers/gebruikers van voorzieningen buiten het plangebied. Gezien de lage aantallen in overloop zijn er geen problemen te verwachten omdat deze elders in de omgeving binnen acceptabele loopafstanden kunnen parkeren.

Voor fietsparkeren kunnen in het plangebied voldoende voorzieningen worden gerealiseerd.

### 3.7.3. Verkeersgeneratie

In het Parkeer- en verkeersonderzoek centrumplan Leende is de verkeersaantrekkende werking (verkeersgeneratie) van het centrumplan in beeld gebracht, uitgaande van de maximale kencijfers. Deze verkeersgeneratie wordt uitgedrukt in het aantal autoverplaatsingen per etmaal. Voor de beoordeling van de effecten is naast de toekomstige situatie ook de huidige situatie (bestemmingsplan potentie) in beeld gebracht.

Ten opzichte van de huidige situatie op basis van de maximale bebouwingspotentie én de 'oude' invulling van het plangebied blijkt, dat als gevolg van de ontwikkeling van het centrumplan de verkeersgeneratie licht toeneemt (2% tot 4%) met betrekking tot het aantal autoverplaatsingen (van en naar voorzieningen = 2 autoverplaatsingen). Vanwege de aanwezige leegstand en de gesloopte voorzieningen zullen omwonenden bij realisatie een drukkere verkeerssituatie ervaren. Het verkeer van en naar deze voorzieningen uit het verleden is niet in de huidige verkeersomvang opgenomen waardoor het berekende effect in de praktijk groter is.

Om de effecten op de verkeersafwikkeling te bepalen, is gekeken hoe het effect op de verkeersgeneratie zich verhoudt tot de huidige verkeersomvang op de wegen rondom het plangebied. Als conclusie wordt door RA infra opgenomen :

*De ontwikkeling van het centrumplan leidt tot een beperkte toename van verkeer (2% tot 4%) wanneer rekening wordt gehouden met de situatie zoals deze conform het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Vanwege de huidige leegstand en sloop van voorzieningen is de huidige verkeerssituatie niet representatief voor de beoordeling van de effecten. Vandaar dat een link is gelegd met de maximale bebouwingspotentie conform bestemmingsplan en de situatie met de 'oude' invulling van het plangebied.*

*Overall gezien is het toekomstig effect van de totale verkeersgeneratie te verwaarlozen (in relatie tot mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan), waardoor er geen problemen te verwachten zijn met de verkeersafwikkeling. Vanwege een nieuwe ontsluitingsstructuur van het plangebied (ontsluitingen aan de Schoolstraat en Julianastraat) heeft dit wel invloed op de verkeerscirculatie in de omgeving van het plangebied. Zo zal vooral de Julianastraat meer verkeer krijgen te verwerken omdat dit de meest directe verbinding is met de Dorpstraat. Om de ontsluiting van het plangebied op de Julianastraat nog verder te optimaliseren, wordt voorgesteld om het eerste gedeelte van de Julianastraat te verbreden (en permanent voor verkeer in twee richtingen mogelijk te maken) in combinatie met veilige voorzieningen voor voetgangers. Dit in combinatie met aanvullende maatregelen op de aansluiting met de Dorpstraat.*

*Daarnaast wordt aanbevolen om weggebruikers te attenderen op de schoolomgeving. Zo zijn er twee langzaam verkeer routes van/naar de school. Deze sluiten aan op de Kerkstraat en Dorpstraat en staan in verbinding met de weg door het plangebied. Met aanduidingen van een schoolzone kan de schoolomgeving extra worden benadrukt. De mogelijkheden hiervoor zijn onderdeel voor de vervoluitwerking.*

Bij de verdere uitwerking van het Centrumplan Leende zullen - in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning(en) - de door RA infra opgenomen overweging en aanbeveling ter harte worden genomen en zal op basis van hiertoe te nemen (verkeers)besluitvorming worden gekomen tot de meest optimale (verkeers)situatie.

### 3.7.4. Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect parkeren en het aspect verkeersgeneratie geen belemmering vormen voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

### **3.8 Groen**

Binnen het plangebied staan een aantal solitaire bomen. Daar waar mogelijk zullen deze bomen worden ingepast en behouden blijven. Tevens zal in het plangebied sprake zijn van aanplant van nieuwe bomen. De woningen kennen de mogelijkheid van groene tuinaanleg.

### **3.9 Kabels en leidingen, overige belemmeringen**

Er bevinden zich geen hoofdtransportkabels of –leidingen of straalpaden in of in de nabijheid van het plangebied.

## 4. MILIEU-ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke milieusituatie van het plangebied beschreven vanuit verschillende invalshoeken. Allereerst wordt stilgestaan bij milieuzonering. Vervolgens wordt de situatie gezien aan de hand van de volgende milieuthema's: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en natuur..

### 4.2 Bodem

#### *Actualisatie onderzoek*

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie heeft verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden door Tritium Advies BV, zoals neergelegd in de rapportage d.d. 4 december 2015 (kenmerk 1509/063/MF-01). Het onderzoek is als **bijlage 2a** bij voorliggend plan opgenomen.

Het onderzoek vormde een actualisatie van eerder uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot de bestemmingswijziging van de locatie en de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (januari 2009). Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk bijmengingen aangetroffen met puin en koolassen. Ter plaatse van de ondergrondse tank werd zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen.

In het onderzoekgebied is sprake van een ondergrondse tank ter plaatse van Kerkstraat 2. Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden is de ligging van de ondergrondse tank vastgesteld. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond ter plaatse van de tank geen verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, xylenen en naftaleen. De aangetroffen gehalten zijn dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Geadviseerd wordt de betreffende tank voorafgaand aan de ontwikkeling van de locatie te verwijderen.

Uit de analyseresultaten van het overige terrein blijkt dat ter plaatse van boring 05 een sterke verontreiniging met koper en zink, een matige verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met cadmium en lood in de bovengrond aanwezig is. Op het overige terreindeel zijn geen verontreinigingen in de grond aangetoond. Ter plaatse van boring 07, waar in 2008 een sterke verontreiniging met koper en zink werd aangetroffen, zijn nu geen verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, benzeen, xylenen en naftaleen.

De omvang van de sterke verontreiniging ter plaatse van boring 05 is niet bekend, maar op basis van de huidige resultaten wordt verwacht dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond).

Voor wat betreft het verkennend asbestonderzoek kan worden vastgesteld dat op het maaiveld en in het uitkomende materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de grondfractie (kleiner dan 16 mm) is analytisch geen asbest aangetoond. Aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond, kan worden geconcludeerd dat de bodem niet asbesthoudend is.

Met betrekking tot de geplande herontwikkeling moet er rekening mee worden gehouden dat de sterke verontreiniging met koper en zink nog niet is afgeperkt. Voor het planproces is het

over het algemeen voldoende als er vastgesteld is dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er dient rekening mee te worden gehouden dat gedurende het planproces nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar de sterke verontreiniging met koper en zink.

### *Onderzoek Dorpstraat 63*

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie Dorpstraat 63, zijnde de voormalige Rabobank, geschikt is voor de beoogde functie heeft verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden door Tritium Advies BV, zoals neergelegd in de rapportage d.d. 15 september 2016 (kenmerk 1607/050/BD-01). Het onderzoek is als **bijlage 2b** bij voorliggend plan opgenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. De ondergrond en het grondwater is licht verontreinigd. Wat asbest betreft is zintuigelijk noch analytisch geen asbest aangetoond. De resultaten geven geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek en vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik c.q. de voorgenomen bestemmingswijziging. Bij grondafvoer van de locatie kan sprake zijn van beperkingen ten aanzien van hergebruik.

## **4.3 Externe veiligheid**

### **4.3.1. Kaders en beleid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

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.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen "plaatsgebonden risico" (de ten minste in acht te nemen grenswaarde (10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten") en het "groepsgebonden risico" (een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken).

### **4.3.2. Feitelijke situatie in en rondom plangebied**

In het plangebied is geen risicovol bedrijf gelegen. In de nabijheid van het plangebied ligt op circa 250 meter afstand het tankstation aan de Dorpstraat 103. Dit bedrijf had vroeger een LPG vulpunt, maar de LPG installatie is inmiddels verdwenen. Aldus is geen sprake van een plaatsgebonden risico-contour noch een relevant invloedsgebied. Aangezien het vulpunt is verdwenen is op de verbeelding de plaatsgebonden risicocontour niet aangegeven.

In het kader van het op 23 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Leende-Leenderstrijp" is door het SRE onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid in het kader van dit bestemmingsplan zowel voor wat betreft risicovol wegtransport. Geconcludeerd werd

dat het plaatsgebonden risico (PR 10-6/jaar) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2, geen belemmering vormde voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied van dit (veel omvangrijkere en qua plangebied dichter bij de A2 gelegen) bestemmingsplan. De plaatsgebonden risicocontour van de A2 is gelegen op circa 14 meter van de weg. Er vindt daarnaast geen overschrijding plaats van het groepsrisico. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde 0,01.

In het thans aan de orde zijnde plangebied in het centrum van Leende zijn verder geen aardgastransportleidingen of hoogspanningsleidingen gelegen.

#### **4.3.3. Conclusie externe veiligheid**

Onderhavig plangebied ligt niet binnen het plaatsgebonden risico of invloedsgebied van omliggende bedrijven, van het spoor, van het vliegveld en van buisleidingen. In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **4.4 Flora & fauna**

#### **4.4.1. Natuurbeschermingsbeleid en - wetgeving**

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

#### **4.4.2 Natuurbeschermingswet**

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Binnen het plangebied liggen geen gebieden die beschermd zijn op grond van de Natuurbeschermingswet. Het plangebied is niet in of in de directe nabijheid van een Nationaal Landschap, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten gelegen. De afstand tot het dichtstbijzijnde EHS-gebied bedraagt circa 350 meter. Op circa 800 meter afstand ten westen van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Dit gebied draagt de naam "Leenderbos" en maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Het gebied behoort tevens tot de EHS. Beide gebieden de hierin aanwezige habitatsoorten zullen niet verstoord worden door de in dit bestemmingsplan opgenomen relatief beperkte ontwikkeling in het centrum van de kern Leende. Gezien het vorenstaande is er geen noodzaak voor toetsing aan zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

Het programma aanpak stikstof 1 juli 2015 - 1 juli 2021 verbindt economische ontwikkeling met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor de Natura 2000-gebieden die zijn

opgenomen in dit programma. Het gaat daarbij om het voorkomen van achteruitgang (behoud) en om het op termijn waar nodig realiseren van herstel, om op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding voor deze habitattypen en soorten te bereiken. Het programma bevat daartoe brongerichte maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en herstelmaatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden ook nieuwe economische activiteiten worden toegelaten die stikstofemissie met zich brengen.

Om te bepalen of de stikstofemissies aanleiding geven tot een melding- of vergunningsplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet (Nbw), is door Tritium Advies BV op 18 augustus 2016 een geactualiseerde stikstofdepositieberekening uitgevoerd, zoals hier opgenomen in **bijlage 3**.

De emissies zijn qua verkeersbewegingen gebaseerd op de geactualiseerde rapportage van RA-infra, waaruit volgt dat het centrumplan een verkeersgeneratie heeft van circa 1200 motorvoertuigen per etmaal. Dit totale aantal is verdeeld over de omliggende wegen.

Voor de woningen is - conform de vorige berekening met kenmerk 1509063MF-06 - gebruik gemaakt van de gegevens uit de landelijke emissieregistratie. Hierin zijn onder meer de NOx emissies van huishoudens geregistreerd die samenhangen met particuliere verwarmingsinstallaties. Uit de emissieregistratie NOx over het jaar 2014 en het aantal huishouden in dat jaar is de gemiddelde jaarlijkse NOx emissie per huishouden bepaald 1,13 kg/jr. Aangezien het nieuwe woningen (met nieuwe CV-ketels) betreft is dit een worst-case benadering. Voor de MFA is uitgegaan van een emissie NOx van 2 kg per 100 m<sup>2</sup> bruto-oppervlakte. Beide zijn als puntbronnen gemodelleerd ter plaatse van de betreffende bebouwing.

Uit de berekening volgt, dat er met betrekking tot Natura 2000 gebieden geen belemmeringen ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. De berekening in het rekenprogramma Aerius is een worst-case berekening. De stikstofdepositie vormt ondanks deze worst-case benadering geen belemmering voor het plan, want er zijn geen natuurgebieden met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde (0,05 mol/ha/j).

#### **4.4.3. Soortenbescherming**

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

##### *Zorgplicht*

Een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet is altijd van toepassing :

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces.

Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door :

- voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

#### 4.4.4. Onderzoek van het plangebied

Door Tritium Advies BV is in augustus 2016 een quick scan flora en fauna c.q verkennend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. De rapportage d.d. 18 november 2016 van het onderzoek (1607/002/RV-02) vormt een actualisatie van eerder onderzoek d.d. 30 november 2015 van het onderzoek (1509/063/MF-04) en is als **bijlage 6** bij voorliggend plan opgenomen.

Het plangebied is op 18 november 2015 in de middag en 13 augustus 2016 in de ochtend bezocht. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk informatie verzameld met betrekking tot de aanwezigheid of afwezigheid van beschermde soorten. De te verzamelen informatie bestaat onder andere uit zicht- en geluidwaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren. Op basis van terreinkenmerken is voorts beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten. In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft behalve vier (oude) vogelnesten niets opgeleverd.

In het plangebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve grote aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.



Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan eveneens vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Een nader onderzoek is eind augustus 2016 gestart en zal uitwijzen of er vleermuizen verblijven in de te slopen bebouwing. Tijdens de eerste inventarisatieronden is een paarverblijf aangetroffen. Aangezien ze omstreeks februari uit hun winterslaap komen worden er in januari 8 vleermuizenkasten (geschikt voor de gewone dwergvleermuis) opgehangen. Vier kasten vanwege het aangetroffen paarverblijf. Aangezien de kans op 1 of 2 zomerverblijven erg groot is, kan hier alvast op worden geanticipeerd door nog 4 extra kasten (zomerverblijven) op te hangen. In het voorjaar wordt wederom één of meerdere inventarisatieronden gehouden. Na afloop van het nader onderzoek zal een ontheffing aangevraagd worden en indien noodzakelijk zullen overige mitigerende maatregelen getroffen worden.

Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

#### **4.4.5. Conclusie**

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voorafgaand aan het uitvoeren van verstorende werkzaamheden zoals de beoogde sloop van bebouwing dient een nader onderzoek uit te wijzen of er vleermuizen verblijven in het plangebied waardoor mitigerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn;
- de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het aspect flora en fauna geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Nader onderzoek vleermuizen*

De verwachting is dat vleermuizen geen belemmering zullen gaan vormen voor de bestemmingsplanwijziging. Tijdens het vleermuizenonderzoek in het najaar waren slechts enkele gewone dwergvleermuizen aanwezig in en rondom het plangebied. Op basis van baltsgedrag van een exemplaar gewone dwergvleermuis wordt binnen het plangebied een paarverblijf verwacht. De gewone dwergvleermuis is een algemene soort in Nederland. De landelijke staat van instandhouding is in 2013 beoordeeld als gunstig (soortenstandaard Gewone dwergvleermuis, RVO 2014). Tevens is de gewone dwergvleermuis een soort waarvan bekend is dat voor deze soort relatief makkelijk mitigerende maatregelen zijn te nemen (met name voor paar- en zomerverblijven) in de vorm van (in te metselen) vleermuiskasten. Door het ophangen van speciale vleermuiskasten en het eventueel later aanbrengen van inbouwkasten in de nieuwbouw wordt de vernietiging van het paarverblijf gemitigeerd.

Er worden in het zomeronderzoek (in het kader van zomer- en kraamverblijven) geen dermate bijzondere resultaten verwacht waardoor het nieuwe bestemmingsplan niet houdbaar zou zijn. Tevens wordt er door de voorgenomen ingreep geen significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis verwacht. In een dergelijke bebouwde omgeving zijn vaak meerdere alternatieve verblijfplaatsen aanwezig.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1. regelgeving

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL geeft aan dat overal in Nederland op de daarvoor gestelde tijden wordt voldaan aan de geldende Europese luchtkwaliteitsnormen voor PM<sub>10</sub> (2011) en NO<sub>2</sub> (2015). De jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> waar in 2015 aan moet worden voldaan is 40 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> waar per 11 juni 2011 aan moet worden voldaan is 40 µg/m<sup>3</sup>. De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> mag vanaf 11 juni 2011 maximaal 35 maal per kalenderjaar overschreden worden.

Het NSL heeft als hoofddoelen het zodanig verbeteren van de luchtkwaliteit ten behoeve van de volksgezondheid dat aan de Europese grenswaarden wordt voldaan alsmede het bieden van ruimte voor ruimtelijke projecten en faciliteren van de onderbouwing daarvan voor luchtkwaliteit. Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

### 4.5.2. planinvulling

Door Tritium Advies is uitgevoerd een actualisatie quickscan luchtkwaliteit Centrumplan Leende, gemeente Heeze-Leende, zoals neergelegd in de rapportage van 18 november 2016 (kenmerk : 1607/002/RV-03), die als **bijlage 5** bij deze toelichting is opgenomen.

Het planvoornemen, bestaande uit de realisatie van een basisschool, kinderdagverblijf, dorpshuis en 26 grondgebonden woningen, e.e.a. met bijbehorende openbaar gebied en parkeervoorzieningen, behoort vanwege de beperkte omvang automatisch tot de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Uit het door RA infra uitgevoerde parkeer- en verkeersonderzoek blijkt bovendien dat het planvoornemen niet tot een significante toename van verkeer leidt. Een toets aan de 3%-grens kan derhalve

achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging dient – in het kader van een goede ruimtelijke ordening - echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

#### **4.5.3. goede ruimtelijke ordening**

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel te worden afgewogen of het aanvaardbaar is het project binnen het plangebied te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. Om de monitoring van het NSL uit te kunnen voeren, heeft destijds het ministerie van VROM, op basis van de Saneringstool/Rapportagetool, de Monitoringstool ontwikkeld. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2015 en 2020). De resultaten van de berekeningen voor het achterliggende jaar vormen de basis voor de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit aan de EU

De kaart van de monitoring van het NSL ([www.nsl-monitoring.nl/viewer/](http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/)) biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden. De waarden worden bovendien grotendeels bepaald door de achtergrondwaarden.

#### **4.5.4. besluit gevoelige bestemmingen**

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve van toepassing op het onderhavige plan.

De beoogde nieuwe basisschool en kinderdagverblijf zijn niet binnen de onderzoekszone (300 meter) van de Rijksweg A2 gelegen. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de orde. Bovendien worden de grenswaarden niet overschreden en maakte het vigerend bestemmingsplan reeds een school mogelijk. De voormalige basisschool (Schoolstraat 4-6) is echter enige tijd geleden gesloopt.

#### **4.5.5. Conclusie**

Conclusie is dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

## **4.6 Milieuzonering**

### **4.6.1. Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

### **4.6.2. Invloed van de omgeving op plangebied**

Voorliggend plan betreft de realisatie van maatschappelijke voorzieningen alsmede grondgebonden woningen. Er wordt in het plangebied dus een nieuwe milieugevoelige functie ontwikkeld. Dit betekent dat gekeken moet worden naar de interne zonering. Er dient te worden nagegaan of deze nieuwe functie belemmerd wordt door bestaande milieubelastende functies in - of in de omgeving van het plangebied.

In de directe omgeving is geen sprake van milieubelastende functies, welke enigerlei belemmering op kunnen leveren voor de voorgestane woningbouwontwikkeling.

In het plangebied is sprake van een basisschool en een ruimte voor kinderopvang met twee bijbehorende speelterreinen. De invloed hiervan op omliggende woningen is beschreven in paragraaf 4.7.2..

### **4.6.3. Conclusie**

Het bovenstaande betekent dat in de directe omgeving van het projectgebied geen sprake is van bedrijfsactiviteiten die een belemmerende werking op de voorgestane functies in het plangebied hebben. In het kader van onderhavige ontwikkeling is dienaangaande geen nader onderzoek nodig.

Het inachtneming van het in paragraaf 4.7.2. gestelde vormt het aspect leefomgeving en bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Binnen het bestemmingsplan is sprake van een woonbestemming en een maatschappelijke bestemming, waarin bedrijven (met uitzondering van beroepen en bedrijven aan huis) niet zijn toegestaan. Aldus is een Staat van Bedrijfsactiviteiten geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

## **4.7 Geluid**

### **4.7.1. Effecten van omgeving op het ruimtelijk plan**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen voor zover deze zijn gelegen binnen de geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorweg of vliegveld. Het project betreft de realisatie van een geluidgevoelige bestemming, namelijk woningen, een basisschool en een kinderdagverblijf.

Het plan ligt niet in de zone van industrieterrein.

Het plan ligt niet in de zone van een spoorlijn, noch binnen de 35 Kosteneenhedenlijn van de luchthaven Eindhoven.

Voor wegverkeerslawaai is door Tritium Advies een geactualiseerd akoestisch onderzoek (rapportage 1607/002/RV-01, d.d. 17 november 2016 uitgevoerd, die als **bijlage 6** bij deze toelichting is opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A2, Dorpstraat en de Valkenswaardseweg (N634). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, namelijk de Schoolstraat, Kerkstraat, Julianastraat en een gedeelte van de Dorpstraat. Voor dit laatste type weg kan formeel geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen ten gevolge van voornoemde 30 km/uur wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB.

Voor de Valkenswaardseweg, Dorpstraat, Julianastraat en Rijksweg A2 geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen en multifunctionele accommodatie overschrijdt.

Voor de Schoolstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de 8 woningen gelegen aan de Schoolstraat de richtwaarde met maximaal 3 dB overschrijdt. Voor de Kerkstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe basisschool en kinderopvang de richtwaarde met maximaal 4 dB overschrijdt. Omdat enkel niet zoneplichtig wegen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaken is een beschikking hogere waarde niet aan de orde.

De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 56 dB (exclusief correctie artikel 110g Wgh). Op de multifunctionele accommodatie bedraagt de cumulatieve geluidbelasting maximaal 58 dB. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels geadviseerd voor de voorgevel van de acht woningen parallel aan de Schoolstraat en alle gevels van de basisschool, peuterspeelzaal en kinderdagverblijf. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de verblijfsruimten van de kinderopvang in de multifunctionele accommodatie geldt dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) vervolgens een binnenniveau van 28 dB gewaarborgd is.

#### **4.7.2. Effecten van het ruimtelijk plan op de omgeving : de MFA en de schoolpleinen**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen van deze ontwikkelingen op de bestaande omgeving te worden gezien. Onderdeel hiervan is het aspect geluid, in casu als gevolg van (het gebouw van) de MFA en de twee schoolpleinen.

##### *De MFA*

De MFA dient te voldoen aan het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer', ook wel het Activiteitenbesluit genoemd. In dit besluit zijn geluidgrenswaarden opgenomen, die als gevolg van de activiteiten welke plaatsvinden binnen de inrichting c.q. de technische

installaties behorende tot de inrichting, ter plaatse van omliggende geluidgevoelige bestemmingen (woningen) niet mogen worden overschreden. Met toepassing van de juiste bouwkundige voorzieningen (bepaalde dakconstructies en geluidisolerende voorzieningen) kan worden voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

### *De schoolpleinen*

In het kader van het Activiteitenbesluit wordt menselijk stemgeluid op schoolpleinen bij primair onderwijs en bij een kinderdagverblijf vanaf 1 januari 2010 buiten beschouwing gelaten bij de toetsing. Hiermee wordt voorkomen dat kinderen niet zouden kunnen buiten spelen, omdat anders de geluidsnormen overschreden zouden worden.

Voor nieuwe situaties (nieuwe woningen bij een schoolplein/kinderdagverblijf, een nieuwe school/kinderdagverblijf bij bestaande woningen, of nieuwe woningen bij een nieuwe school/kinderdagverblijf) moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische afweging gemaakt worden. Dat menselijk stemgeluid op schoolpleinen of bij kinderdagverblijven in het milieuspoor niet wordt getoetst, wil niet zeggen dat het in het ruimtelijke spoor altijd aanvaardbaar is. Immers, het is niet zo dat menselijk stemgeluid van spelende kinderen in bepaalde situaties (bijvoorbeeld een omsloten speelplaats) geen hinder kan veroorzaken. Het ontbreekt echter in het milieuspoor aan maatschappelijk aanvaardbare oplossingen. Juist in het RO-spoor kan door goede stedenbouwkundige oplossingen ernstige hinder door stemgeluid van spelende kinderen voorkomen worden.

Onderdeel van het centrumplan Leende is een basisschool (inclusief kinderopvang) met een schoolplein. De geluidhinder die hiermee samenhangt betreft met name het (stem)geluid van spelende kinderen op het schoolplein. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' behoort een basisschool tot milieucategorie 2. In de brochure wordt een afstand van 10 m aanbevolen tussen woning en een school voor basisonderwijs in een gemengd gebied, waarbij de afstanden tussen de beoogde nieuwe functies en de woningen moeten worden gemeten vanaf de perceelsgrens van de inrichting en de dichtstbijzijnde gevels van de bestaande woningen.

In de uitspraak van de Rechtbank 's-Hertogenbosch sectie bestuursrecht van 22 augustus 2011 is – voor wat betreft het voorgaande centrumplan Leende – overwogen dat voor de locatie mag worden uitgegaan van een gemengd gebied en een afstand van 10 meter, gemeten zoals hiervoor beschreven. Deze afstand wordt in het nu voorliggende bestemmingsplan voor enkele woningen (in en direct naast het plangebied) niet in acht genomen. Om aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de omliggende bestaande en nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) - en aldus de aanvaardbaarheid van de gehanteerde afstandsmaten tussen school en deze woningen te kunnen onderbouwen - is door Tritium Advies BV actualiserend onderzoek verricht naar de relevante geluidaspecten van de schoolvoorziening en het kinderdagverblijf in het plangebied. De uitkomst hiervan is hier als **bijlage 7** opgenomen.

In het onderzoek is de geluiduitstraling bepaald ten gevolge van alle geluidrelevante bronnen en activiteiten. De geluiduitstraling ten gevolge van in pandige activiteiten is niet beschouwd daar deze niet relevant is. Berekeningen zijn opgesteld met betrekking tot de geluidemissie als gevolg van spelende kinderen (stemgeluid) op beide buitenspeelplaatsen, motorvoertuigbewegingen (indirecte hinder) en een luchtbehandelingskast op het dak van het schoolgebouw. De beschouwde geluidbronnen zijn alleen in de dagperiode in gebruik c.q. actief. Tijdens de avond- en nachtperiode vinden er geen activiteiten plaats binnen de beschouwde inrichting.

Uitgegaan is van 22 buiten spelende kinderen op de speelplaats van het kinderdagverblijf die dagelijks vier uur buiten spelen. Uitgegaan is verder van 230 buiten spelende kinderen op de speelplaats van de basisschool, waarvan de 111 kinderen van de onderbouw dagelijks drie uur buitenspelen en de 119 kinderen van de bovenbouw dagelijks twee uur buitenspelen.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie overall wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering". Hiervoor geldt echter als voorwaarde, dat er een geluid afschermdende voorziening c.q. muur wordt gerealiseerd zoals omschreven in paragraaf 4.3. van het actualiserend onderzoek van Tritium Advies BV. Deze voorziening dient te worden geborgd in het bestemmingsplan. Tevens dient de kopgevel van de op korte afstand van de buitenspeelplaats van de basisschool gelegen nieuwe hoekwoning op de begane grond 'doof' te worden uitgevoerd.  
Voor stap 3 geldt dat inpassing mogelijk is indien er geen sprake is van andere relevante geluidbronnen in de directe omgeving. In dat geval zou namelijk wegens cumulatie een goed woon- en leefklimaat niet te garanderen zijn. In de onderhavige situatie vormen de beschouwde speelplaatsen echter de enige akoestisch relevante geluidbronnen (er zijn geen drukke wegen en/of industrie in de directe nabijheid van deze toetspunten aanwezig). Bovendien betreft het hier enkel de dagperiode en is er sprake van een gebiedseigen geluid.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus ( $L_{Amax}$ ) kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A). Ook hiervoor geldt voornoemde voorwaarde.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Wat de afschermdende voorzieningen betreft is er aan de noord- en oostzijde van het speelterrein van het kinderdagverblijf een muur gemodelleerd als geluidscherm met een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld en een totale lengte van circa 37 meter. Verder zal de kopgevel van de op korte afstand van de buitenspeelplaats van de basisschool gelegen nieuwe hoekwoning op de begane grond 'doof' worden uitgevoerd. Voor de genoemde geluid afschermdende voorziening c.q. muur geldt dat deze kierdicht dient te worden uitgevoerd en een minimale massa van 10 kg/m<sup>2</sup> dient te bezitten.

Deze voorzieningen worden geborgd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op basis van de berekende geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend en toetsing hiervan aan de gestelde geluideisen kan worden gesteld dat - na realisatie van de beschreven geluidwerende voorzieningen - er na realisatie van de nieuwe basisschool en kinderdagverblijf sprake is van een goed woon- en leefklimaat.





Het aspect omgevingslawaai vormt, na toepassing van voornoemde geluidafschermende voorziening c.q. maatregel ('dove' gevel), voor wat betreft de schoolpleinen derhalve geen belemmering om de beoogde bestemmingsplanwijziging toe te staan.

#### 4.7.3. Effecten van het ruimtelijk plan op de omgeving : het terras

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen van deze ontwikkelingen op de bestaande omgeving te worden gezien. Onderdeel hiervan is het aspect geluid, in casu als gevolg van een terras behorende bij de foyer van de MFA.

Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geldt er voor het aspect geluid voor cafés en bars een richtafstand van 10 meter, uitgaande van een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied geldt een verlaging met één afstandsstap tot een richtafstand van 0 meter. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient er echter voor (de geluiduitstraling ten gevolge van pratende mensen op) een buitenterras te worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de omliggende bestaande geluidgevoelige objecten (woningen).

Hiertoe is door Tritium Advies geluidonderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, uitgave 1999 (HMRI 1999). De uitkomst hiervan is hier als **bijlage 8** opgenomen.

In het akoestisch onderzoek is de geluiduitstraling bepaald ten gevolge van pratende mensen op het terras van de MFA. Bij onderhavige berekeningen wordt worst-case uitgegaan van maximale openingstijden van 7.00 uur 's ochtends tot 1.30 uur 's nachts. In werkelijkheid zal het buitenterras zelfs tijdens een drukke zomerse dag korter in gebruik zijn. Voor het buitenterras wordt conform opgave uitgegaan van een gemiddelde bezetting over de gehele dag van 80 personen. Ook dit kan als een worst-case benadering worden gezien.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAm<sub>ax</sub>) wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. In de situatie zoals beschreven in deze rapportage, kan worden gesteld dat er na realisatie van het buitenterras te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het type geluid is bovendien een gebiedseigen geluid (aan de overzijde van de weg is reeds een buitenterras aanwezig), waardoor deze minder als hinderlijk zal worden ervaren. Een gebiedsvreemd geluid wordt namelijk sneller als hinderlijk ervaren, waardoor sneller (dus bij lagere geluidniveaus) een minder goed woon- en leefklimaat ontstaat.

Het aspect omgevingslawaai vormt voor wat betreft het voorgestane terras derhalve geen belemmering om de beoogde bestemmingsplanwijziging toe te staan.

#### **4.7.4. Conclusie**

Het aspect geluid vormt aldus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

Op 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Uit de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van een project voor een gemeente niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde zit, kan ook een kleiner project belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of dit laatste het geval is. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient dus bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Wanneer uit de toets blijkt van belangrijke nadelige milieugevolgen moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

De voorliggende ontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd. In de drempelwaardenlijst wordt onder het geval D11.2 genoemd: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft :

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het centrumplan Leende past ruimschoots binnen de genoemde drempelwaarden. Op grond daarvan is dus geen m.e.r. beoordeling nodig.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r wordt benoemd wat onder een gevoelig gebied wordt verstaan : gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet in een dergelijk gebied gelegen en is dusdanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake is.

## **5. WATERPARAGRAAF**

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige watersituatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De watertoets is opgenomen in **bijlage 9**.

### **5.1. Nationaal waterbeleid**

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet, ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

### **5.2. Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021' (verder: PMWP). Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het plan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

### 5.3. Beleid waterschap (De Dommel)

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Heeze-Leende. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de keur van het waterschap.

*Keur waterschap Brabantse Delta/De Dommel/Aa en Maas 2015.*

De regels zijn vastgelegd in de “Keur waterschap Brabantse Delta/De Dommel/Aa en Maas 2015”. Waterschap De Dommel toetst voor vergunning en ontheffingsverlening of een activiteit of werk wordt uitgevoerd in attentiegebieden, keurbeschermingsgebieden of daarbuiten. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast.

Voor de toepassing van deze beleidsregels wordt uitgegaan van de begrenzing van de beschermingsgebieden en attentiegebieden zoals deze is vastgelegd op de keurkaart.



Het plangebied valt noch in het keurbeschermingsgebied noch in een attentiegebied. Het beheer en de inrichting van dit overige gebied is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringsbasis in het stedelijk gebied. Wel wordt hier gesteld dat er te allen tijde getoetst zal worden of een ontwikkeling mogelijk significante gevolgen kan hebben voor de zogenaamde Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswetgebieden. De vergunningsplicht in deze gebieden geldt vanaf meer dan 40 m<sup>3</sup> per uur lozing op het oppervlaktewater.

*Waterbeheerplan 2016-2021 “Waardevol water”*

Het waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 “Waardevol water” vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft in dit plan binnen haar kerntaken prioriteit aan voldoende water voor landbouw en natuur, voorkomen/beperken van wateroverlast en hittestress in het stedelijk gebied, het sluiten van kringlopen, verwijderen van ongewenste stoffen zoals medicijnen en het vergroten van het waterbewustzijn.

Het brede palet aan werkzaamheden van het waterschap is onder te verdelen in vijf waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied;
- voldoende water: zowel voor natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is;
- 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 ondermeer recreatief gebruik.

#### **5.4. Beleid gemeente**

##### *Verbreed gemeentelijk rioleringsplan*

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (verder: VGRP) Heeze-Leende 2016-2021 verantwoordt aan de inwoners van Heeze-Leende de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het VGRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het VGRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna het alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

#### **5.5. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen**

##### *Algemeen*

Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen kan worden gedefinieerd als : *“het nemen van compenserende maatregelen om te voorkomen dat een versnelde afvoer van hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen kan resulteren in over- en onderlast van het ontvangende oppervlaktewatersysteem en het grondwatersysteem.”*

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Voldoende compenserende maatregelen moeten worden genomen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Op welke wijze een ontwikkeling met een toename aan verharding wordt ingepast, is zeer sterk locatieafhankelijk. Op grond van een integrale afweging, waarbij aspecten als oppervlak verharding, bodemgesteldheid, grondgebruik, huidig functioneren (aanliggend) watersysteem worden

meegenomen, komen aanvrager en waterschap tot een optimale inpassing van de ontwikkeling in het bestaande watersysteem.

Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur van het waterschap uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd c.q. zo lang mogelijk vast worden gehouden. Dat kan met een zogenaamde compensatievoorziening. Dit is een voorziening waarmee het water in de bodem kan infiltreren of tijdelijk kan worden vastgehouden. Deze compensatievoorziening kan bestaan uit een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, een groen dak, of gewoon een verlaagd maaiveld.

Daarom vraagt het waterschap om voor het hemelwater onderstaande waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoeren naar een rioolstelsel

Bij een uitbreiding van verhard oppervlak geldt als uitgangspunt, dat bij het bepalen van de noodzakelijke compensatieopgave gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt.

#### *Regeling in bestemmingsplan*

Het creëren van bouw mogelijkheden in een bestemmingsplan resulteert vaak in een toename aan dak- en erfverharding. Hemelwater dat op deze daken valt wordt meestal óf via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd. Bij hevige regenval kan op verschillende plaatsen wateroverlast ontstaan doordat in korte tijd veel hemelwater tot afstroming komt. Bovendien zorgt de versnelde afvoer op de hoge zandgronden in Brabant ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen.

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' dus een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt, dat in ruimtelijke plannen dient te worden "vertaald" :

- Op de verbeelding moet duidelijk worden gemaakt dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor realisatie van in de toelichting beschreven, compensatievoorziening
- De bestemming moet zodanig zijn dat de compensatievoorziening zoals in de toelichting beschreven ook kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met de (mede)bestemming "waterhuishoudkundige voorzieningen" en voldoende bebouwingsvrije ruimte.
- In de toelichting moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het hydrologisch neutraal ontwikkelen op hoofdlijnen duidelijk zijn en worden onderbouwd. Het ruimtebeslag voor water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen is sterk afhankelijk van de gekozen wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven.

#### *Vertaling naar de locatie*

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Leende en is in totaal 12.790 m<sup>2</sup> groot. Conform het in Leende gevolgde beleid van waterschap de Dommel definieert de referentiesituatie in het concrete geval als de bestemde landgebruikfunctie in het vigerende bestemmingsplan. Het verharde referentie oppervlakte is aan te tonen door het bij die functie behorende areaal verhard oppervlak na te meten.

Voorheen bestaande situatie / planologische situatie bestaand



Het plangebied bevatte het gemeentehuis, de Rabobank, de Meent, een hotel, een woning met bedrijfshal en basisschool de Triangel. Het Meentplein bood de ruimte voor de functies parkeren, gemeenschapshuis en school. Deze situatie is aangehouden als referentiesituatie, waarbij als verhard oppervlakte dat geldt als referentie is genomen de bij de diverse gebruiksfuncties in het vigerende bestemmingsplan behorende areaal verhard *oppervlak (aanwezig of verwijderd)*.

Toekomstige situatie / planologische situatie nieuw





In de toekomstige situatie wordt het plangebied bebouwd met maatschappelijke voorzieningen alsmede grondgebonden woningen. Het bebouwd oppervlak van al deze bebouwing is circa 3.790 m<sup>2</sup>. De rest van het plangebied wordt deels verhard (straten, stoepen, parkeervlakken) omvattende circa 7.060 m<sup>2</sup>.

Dit leidt tot de navolgende beschrijving / vergelijking :

**Tabel 1: Verhard oppervlak in oude, huidige (2016) en nieuwe situatie**

gebruik oppervlak	oude situatie	huidige situatie (2016)	nieuwe situatie
dakoppervlak	4980 m <sup>2</sup>	2485 m <sup>2</sup>	3815 m <sup>2</sup>
terreinverharding	8580 m <sup>2</sup>	6135 m <sup>2</sup>	7285 m <sup>2</sup>
totaal verhard oppervlak	13.560 m <sup>2</sup>	8620 m <sup>2</sup>	11.100 m <sup>2</sup>
onverhard	640 m <sup>2</sup>	5580 m <sup>2</sup>	3100 m <sup>2</sup>
totaal oppervlak	14.200 m <sup>2</sup>	14.200 m <sup>2</sup>	14.200 m <sup>2</sup>

**Opmerking bij tabel 1:**

- 10% van de tuinen van de grondgebonden woningen zijn als verhard beschouwd.

### *Waterhuishoudkundig onderzoek*

Ten behoeve van deze waterparagraaf is door Tritium Advies BV onderzoek verricht, waarvan de uitkomsten zijn neergelegd in de geactualiseerde briefrapportage van 18 november 2016 (kenmerk : 1607/002/RV-06, versie 1), die als **bijlage 9** bij deze toelichting is opgenomen.

### *Grondwater*

De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt circa 23 m+NAP. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is noordoostelijk. De regionale stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is eveneens noordoostelijk. Grondwater is aangetroffen op een diepte variërend van 2,45 m-mv tot 2,80 m-mv. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie. Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

### *Oppervlaktewateren*

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig.

### *Ecosystemen*

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied (EHS) is circa 350 meter ten oosten van het plangebied gelegen en betreft de Groote Aa met haar oevers. Deze waterloop ontstaat nabij het plangebied uit de Boulder Aa en de Strijper Aa. Bij het Kasteel Heeze vormt zij samen met de Sterkselse Aa de Kleine Dommel. Gezien de afstand vormt dit natuurgebied geen belemmering voor het planvoornemen.

### *Bodem*

Blijkens het door Tritium Advies uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek (documentnummer: 1509/063/MF-01, versie 0 d.d. 4 december 2015) bestaat de vaste bodem van het plangebied tot circa 4,50 m-mv overwegend uit matig fijn zand. Plaatselijk zijn tussen 2,90 en 4,20 m-mv leem- en veenlagen waargenomen.

### *Uitgangspunten waterbergingsadvies*

Voor de dimensionering van eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang :

- de k-waarden van de ondergrond;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Zoals hiervoor vermeld geldt voor de afvoer van hemelwater het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen', waardoor het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is :

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen.

'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater. Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot met een geknepen afvoer naar een nabij gelegen watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient conform de Brabantbrede keur 2015 te worden berekend met een bui van 600 m<sup>3</sup> per hectare. De initiatiefnemer dient deze berging in principe op eigen terrein te realiseren. Conform het beleid van zowel gemeente als waterschap dient een uitbreiding van het verhard oppervlak namelijk hydrologisch neutraal te zijn.

#### *Overleg met waterschap*

Op woensdag 3 februari 2016 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen Waterschap De Dommel en de gemeente over de waterhuishouding van Centrumplan Leende.

Tijdens het overleg is vastgesteld dat 'de Keur' niet van toepassing is op een inbreiding zoals de onderhavige. Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat de initiatiefnemer wel de plicht heeft om regenwater en afvalwater gescheiden in te zamelen. Verder is het van belang bij dergelijke initiatieven dat zo goed mogelijk wordt omgegaan met de waterhuishoudkundige uitwerking. Het gemeentelijk hemelwaterbeleid, het hemelwaterstructuurplan en het VGRP zijn vastgestelde beleidsstukken die de basis moeten vormen voor de omgang met water bij dit bestemmings- c.q. ontwikkelingsplan.

Gelet op zowel de verharding in de oude situatie (voor sloop basisschool en hotel) als de mogelijkheid om conform het vigerende bestemmingsplan alles te verharden is afgesproken om in elk geval zoveel mogelijk bergingscapaciteit te voorzien binnen het plangebied.

#### *Waterbergingsadvies*

Een vergelijking van de huidige situatie (2016) met de nieuwe situatie (tabel 1) laat zien dat het project een toename aan verhard oppervlak met zich meebrengt van circa 2480 m<sup>2</sup>. Op basis van gemeentelijk beleid (VGRP) bedraagt de maatgevende berging bij deze toename aan verhard oppervlak 149 m<sup>3</sup> (60 mm x 2480 m<sup>2</sup>).

Aangezien het plan zich niet echt leent (te weinig ruimte beschikbaar) om bovengronds te infiltreren (wadi e.d.) zal er in de onderhavige situatie vermoedelijk worden gekozen voor de aanleg van een IT-riool onder het openbare gebied. Het hemelwater wat op de verharde oppervlakken valt zal via een regenwaterriooling, of over het maaiveld, worden afgevoerd

naar het IT-riool waar het wordt geborgen en vervolgens kan infiltreren in de bodem. De doorlatendheid van de vaste bodem van het plangebied maakt de bodem geschikt voor infiltratie. Ook lijkt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) voldoende diep te zitten om middels een IT-riool ondergronds te kunnen infiltreren. Bij de technische uitwerking zal dit nader worden onderzocht. Om een bergingscapaciteit van 149 m<sup>3</sup> te realiseren dient derhalve 307 m<sup>3</sup> te worden aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar onder het openbaar gebied.

Het hemelwater afkomstig van de daken van de 26 nieuwe grondgebonden woningen kan bijvoorbeeld ook middels het plaatsen van een regenton of grindkoffers onder de regenpijp worden geborgen. Door bijvoorbeeld een regenton dusdanig te construeren dat deze langzaam leegloopt op de erfverharding richting de tuin kan namelijk ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken plaatsvinden. Als alternatieve oplossing voor de wateropgave kan er worden gedacht aan de realisatie van zogenaamde “groene daken” (vegetatiedaken). Bij deze toepassing blijkt over het algemeen impliciet een berging van tenminste 25 mm aanwezig (in het groene dak). Voor groene daken wordt doorgaans geen aanvullende berging gevraagd voor het deel met groen dak.

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal derhalve in samenspraak met de gemeente Heeze-Leende in een later stadium (bij de technische uitwerking) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld. Bij de technische uitwerking zal tevens met alle betrokken partijen worden bekeken met welke relatief eenvoudige maatregelen (bijvoorbeeld aanpassen straatpeilen) zowel het ‘Centrumplan Leende’ als de directe omgeving klimaatbestendiger is te maken.

#### *Extreme neerslag*

Wateroverlast vanwege extreme buien wordt voorkomen door bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe grondgebonden woningen, basisschool, kinderdagverblijf en dorpshuis te zorgen voor het hiervoor noodzakelijke hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve niet meteen tot natte voeten leiden. Tevens moet het ontwerp voorzien in een noodoverloop.

#### *Materiaalgebruik*

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

#### *Overige aandachtspunten*

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidsbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn. Regelmatig onderhoud van de aanvoorzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook dienen standleidingen op de juiste manier te worden toegepast zodat voldoende beluchting

en ontluchting van de binnenriolering is gewaarborgd en mogelijke stankoverlast wordt voorkomen.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een actueel juridisch-planologische regeling te bieden voor de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie en een kindcentrum alsmede 26 grondgebonden woningen met bijbehorende openbaar gebied en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

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

Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

### **6.2 Planonderdelen**

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

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

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

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

### **6.3 Opzet planregels**

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

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

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

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen

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

#### Wijze van meten

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

### 6.3.2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

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

#### Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, een kinderdagverblijf, terras alsmede horeca, waarbij speelterreinen enkel zijn toegestaan ter plaatse van de respectievelijke aanduidingen

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

De speelterreinen mogen enkel als dusdanig in gebruik genomen worden wanneer ter plaatse van de aanduiding 'geluidwerende voorziening' een geluidwerende voorziening is opgericht van 1,5 meter hoog.

#### Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) en groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan behorende bij het in de MFA gevestigde horecabedrijf.

## Wonen

Voor woondoeleinden is één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen'. Hierin wordt tevens de bijbehorende gronden. Binnen de woonbestemming is het toegestaan aan-huis-verbonden-beroepen uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een afwijking. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een aan huis verbonden beroep rechtstreeks is toegestaan, waarbij is geborgd dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft.

## Waarde – Archeologie 1

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

### **6.3.3 Algemene regels**

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

In de Algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de regeling voor bestaande maten en parkeer-, laad- en losmogelijkheden bij gebouwen alsmede tot ondergeschikte bouwdelen.

In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

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

In de Overige regels wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen plaats te vinden op basis van advies van Waterschap de Dommel.

### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp heeft met ingang van 3 maart 2016 tot en met 13 april 2016 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens zijn de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel verzocht een vooroverlegreactie uit te brengen.

Er zijn 52 inspraakreacties ingediend. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Waterschap De Dommel heeft een vooroverlegreactie ingediend.

Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg. Deze nota is bijgesloten in **Bijlage 10** bij deze toelichting. Als gevolg van de vooroverlegreacties alsmede de wijziging van het ontwikkelingsplan c.q. plangebied is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

Tevens hebben er overleggen plaatsgevonden met de Dorpsraad Leende, de Werkgroep Gehandicaptenbeleid van de Participatieraad gemeente Heeze-Leende, Veilig Verkeer Nederland, Fietsersbond, VeiligheidsRegio Brabant Zuidoost en de Politie. De opmerkingen die uit deze overleggen naar voor zijn gekomen worden ook genoemd in de nota van inspraak.

Alle andere uitvoeringsmaatregelen die niet in een bestemmingsplan geregeld worden zoals bijvoorbeeld de hoogteverschillen bij de aanleg van de weg, de exacte locatie van de fietsenstalling, de verkeersborden etc. worden meegenomen bij de verdere uitwerking. De hierboven genoemde partijen worden inhoudelijk nader betrokken bij de verdere civiel-technische uitwerking van het plan.

#### 7.2.2 Vervolprocedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;

- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## **Bijlagen**

- Bijlage 1 : Advies & ingenieursbureau RA infra BV, Parkeer- en verkeersonderzoek centrumplan Leende – actualisatie (Projectnummer : 16124.1, referentienummer 16124.1 D14 rap01-1 dhe, d.d. 2 december 2016)
- Bijlage 2a : Tritium Advies BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek (kenmerk 1509/063/MF-01, d.d. 4 december 2015)
- Bijlage 2b : Tritium Advies BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorpstraat 63 (kenmerk 1607/050/BD-01, d.d. 15 september 2016)
- Bijlage 3 : Tritium Advies BV, AERIUS calculatie d.d. 18 januari 2016
- Bijlage 4 : Tritium Advies BV , Quick scan flora en fauna (kenmerk 1607/002/RV-02, d.d. 18 november 2016)
- Bijlage 5 : Tritium Advies BV, quickscan luchtkwaliteit Centrumplan Leende (kenmerk : 1607/002/RV-03 d.d. 18 november 2016)
- Bijlage 6 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (kenmerk : 1607/002/RV-01), versie 2 d.d. 17 november 2016
- Bijlage 7 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek omgevingslawaaï (kenmerk : 1607/002/RV-05), versie 2 d.d. 24 november 2016
- Bijlage 8 : Tritium Advies BV, akoestisch onderzoek omgevingslawaaï buitenterras MFA (kenmerk : 1607/075/RV-01), versie 2 d.d. 23 november 2016
- Bijlage 9 : Tritium Advies BV, briefrapportage waterparagraaf (kenmerk : 1607/002/RV-06, versie 1),d.d. 18 november 2016
- Bijlage 10 : Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 11 : Nota van zienswijzen