

BESTEMMINGSPLAN
BULDERSWEG ONG. NABIJ LEENDERWEG 46
TE HEEZE
GEMEENTE HEEZE-LEENDE

Crijns Rentmeesters bv

September 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	'Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) te Heeze'
IMRO idn.	NL.IMRO.1658.BPLeenderweg46.on01
Versie voorontwerp	Oktober 2018 aangevuld maart 2019
Versie ontwerp	September 2019
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2 Huidige inrichting van het plangebied	8
2.1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.1.4 Planbeschrijving	11
2.1.5 Stedenbouwkundige inpassing	11
2.1.6 Landschappelijke inpassing	12
2.1.7 Ontsluiting en parkeren	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	16
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'	20
3.3.2 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	21
4. MILIEUASPECTEN	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.1.1 Inleiding	23
4.1.2 Toets aan de drempelwaarden	23
4.1.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling	23
4.2 Bodemkwaliteit	24
4.3 Wegverkeerslawaaï	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.5.1 Inleiding	27
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	27
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	28
4.5.4 Beoordeling van het plangebied	28
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	30
4.6.1 Voorgrondbelasting	30
4.6.2 Achtergrondbelasting	30
4.6.3 Conclusie	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7.1 Inleiding	31
4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	32
4.8 Natuur en ecologie	32

4.8.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	32
4.8.2	Soortenbescherming	32
4.9	Cultuurhistorie	33
4.10	Archeologie	33
4.11	Water	34
4.11.1	Inleiding	34
4.11.2	Relevant beleid	35
4.11.3	Keur 2015	35
4.11.4	Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'	36
4.11.5	Watersysteem	37
4.11.6	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	37
4.11.7	Bodemgebruik en grondwater	38
4.11.8	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	38
4.11.9	Waterkwaliteit	39
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	40
5.3	Algemene toelichting op de regels	40
5.4	Toelichting op de bestemmingen	41
5.4.1	Wonen	41
5.4.2	Waarde – Archeologie 2	41
6.	UITVOERBAARHEID	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	43
7.1	Zienswijzen	43
7.2	Procedure	43

BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) te Heeze, hierna 'plangebied' genoemd.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) een vrijstaande woning op te richten. De locatie aan de Buldersweg ong. is op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. Derhalve is het in de huidige situatie niet toegestaan ter plaatse een woning op te richten. Beoogd wordt ter plaatse een bestemmingsvlak 'Wonen' met een bouwvlak op te nemen en op deze wijze woningbouw mogelijk te maken. De mogelijkheid om een extra woning ter plaatse te kunnen realiseren hangt samen met de verkoop van gronden van initiatiefnemer aan de gemeente Heeze-Leende. Deze verkoop heeft plaats gevonden ter voorkoming van onteigening.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' ter plaatse van het plangebied aan de Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) te Heeze te worden herzien. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) te Heeze. De locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Heeze. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied, waarbij tevens de luchtfoto ter plaatse van het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met Buldersweg nabij Leenderweg 46

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingplan maakt de oprichting van een woning ter plaatse van Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) mogelijk. Op de locatie Buldersweg ong. is in de huidige situatie geen woonbestemming aanwezig. Derhalve is de oprichting van een woning ter plaatse niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. Om de oprichting

van de woning mogelijk te maken wordt ter plaatse de agrarische bestemming omgezet in een bestemming wonen en wordt een bouwvlak toegevoegd. De extra wooneenheid wordt mogelijk gemaakt in het kader van de regeling Ruimte voor ruimte en hangt samen met de aankoop van gronden van initiatiefnemer door de gemeente in verband met de realisering van het bestemmingsplan 'De Bulders'.

1.4 Leeswijzer

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

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

De nieuwbouwlocatie, Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46), is gelegen ten zuidwesten van de kern Heeze. De planlocatie is gelegen op het kadastraal perceel gemeente Heeze, sectie C, nummer 4494. Het perceel kent een oppervlakte van 2.324 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van de locatie. Het kadastraal perceel is hierbij blauw omlijnd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied, Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) te Heeze (Bron: www.kadastralekaart.com)

2.1.2 Huidige inrichting van het plangebied

Het te herontwikkelen plangebied is gelegen aan de Buldersweg ong. nabij de woning Leenderweg 46 te Heeze. Het plangebied maakt thans onderdeel uit van de parkachtige tuin bij de woning Leenderweg 46, ook wel 'Huize Erica' genoemd. De woning 'Huize Erica' is ten westen van het plangebied gelegen. Deze woning is gebouwd in 1895 en wordt door de gemeente als waardevolle bebouwing aangemerkt. De parkachtige tuin is onder architectuur aangelegd en bestaat uit grasvelden met verspreide bomen, boom- en struikgroepen en plantenborders. De tuin wordt omzoomd door een forse houtsingel. De verspreide bomen en de bomen in de houtsingels zijn deels monumentaal. Aan de westzijde van het plangebied is een tennisbaan gelegen. Het park wordt doorsneden door enkele sloten en greppels.

De Buldersweg is thans nog een lokale ontsluitingsweg met een smal profiel. Aan de overzijde van de Buldersweg zijn achtertuinen van de woningen Leenderweg 30 t/m Leenderweg 44 gelegen. Ter hoogte van de woning Leenderweg 46 en aan de oostzijde van het plangebied is een nieuwe randweg

voorzien. De gronden aan de oostzijde van het plangebied zijn hiervoor aangekocht. De aanleg van de randweg zal waarschijnlijk in 2019 plaatsvinden. Navolgende figuren geven een overzicht van de planlocatie en de directe omgeving daarvan.



Figuur 3: zicht op de woning 'Huize Erica' aan de Leenderweg 46



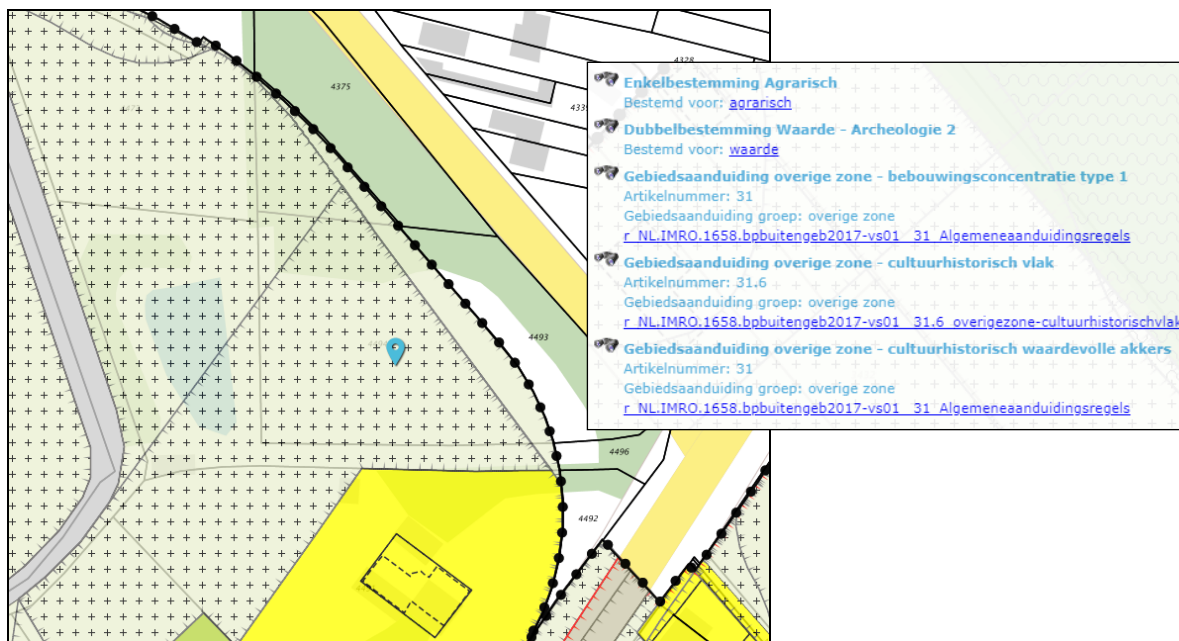
Figuur 4: zicht op de parkachtige tuin



Figuur 3: Foto's huidige situatie planlocatie met aan de achterzijde de tennisbaan

2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van beide locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 maart 2018. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Buldersweg ongenummerd.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' ter plaatse van Buldersweg ong.

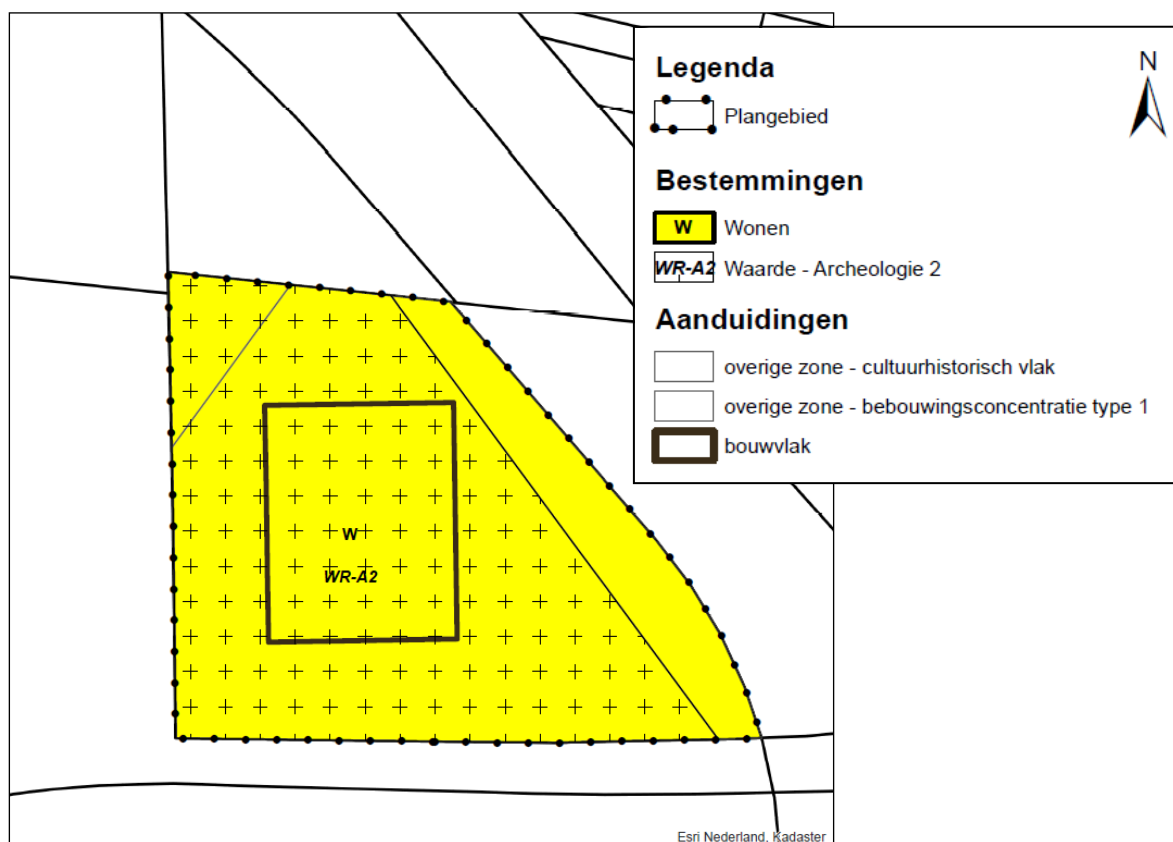
De locatie aan de Buldersweg is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2'. De locatie kent de gebiedsaanduidingen

'bebouwingsconcentratie type 1', 'cultuurhistorisch vlak' en 'cultuurhistorisch waardevolle akkers'. De oprichting van een woning ter plaatse is dan ook niet rechtstreeks toegestaan.

2.1.4 Planbeschrijving

De locatie aan Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) kent in de huidige situatie een agrarische bestemming. Derhalve is het thans niet toegestaan ter plaatse een woning op te richten. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een woonbestemming en een bouwvlak toegevoegd dienen te worden voor de locatie.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven ter plaatse van de planlocatie aan de Buldersweg. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling aan de Buldersweg ong.

2.1.5 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuw te realiseren woning op de locatie aan Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) wordt gesitueerd in een monumentale en parkachtige omgeving. De woning wordt aan de zuidzijde begrensd door de villa's aan de Leenderweg (Villa Erica aan Leenderweg 46 en Villa Elsen Beemd aan de Leenderweg 48).



Figuur 6: Villa Erica aan Leenderweg 46 en Villa Elsen Beemd aan de Leenderweg 48

De toe te voegen woning dient te passen in het ritme van de dorpsvilla's aan deze zijde van de Leenderweg. De woning wordt centraal geplaatst in de bestaande landschapskamer en voegt zich daarmee naar het ruimtelijke en landschappelijke patroon. De woning dient een woning van allure te zijn en kent in overeenstemming met de naastgelegen villa's een inhoud van 1.200 m³. De plattegrond van de woning sluit aan bij de vrije plattegronden van de aanliggende woningen. Het gebouw wordt op enige afstand van de weg geplaatst met een dubbele oprit. De bestaande groene omlijsting met bomen, struiken en borders wordt zo veel als mogelijk behouden. De woning ligt aan de dorpsentree vanaf de Leenderweg. Uitgangspunt is dat het statige huis vanaf de naastgelegen weg beperkt in een oogopslag zichtbaar is maar veelal schuilt achter beplanting.

2.1.6 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Beoogd wordt om de nieuwe woning op soortgelijke wijze te behandelen als de bestaande woningen van vergelijkbare grootte op aangrenzende percelen. Het uitgangspunt is hier een ruime groene tuin te creëren in een parkachtige sfeer met zo veel als mogelijk handhaving van bestaande bomen en struiken, overeenkomstig de aangrenzende tuin. De thans al begrensde groene kamer is al ingericht als een ruime tuin met volwassen en deels monumentale bomen en struiken.

De bestaande beplanting op de perceelsgrenzen blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Een nieuwe inrit naar de woning mag niet ten koste gaan van de bestaande gebogen border aan de noord- en zuidzijde van het voterrein. Zo gaat het huis ook deels schuil achter groen. De groene omlijsting draagt ook bij aan de geluidsreductie vanaf de Leenderweg en de Randweg. Aan de voorzijde is verder een laag blijvende haag gedacht zoals nu ook bij de villa's aan de Leenderweg aanwezig is. Daarmee presenteert de woning zich "groen" aan de wegzijde. Onderstaand is een inrichtingsschets voor de nieuwe situatie weergegeven.

Buldersweg ong. nabij Leenderweg 46 Heeze



Figuur 7: Schets van landschappelijke inpassing nieuwbouwwoning

2.1.7 Ontsluiting en parkeren

De locatie Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) zal worden ontsloten op de nieuwe randweg. Hiervoor wordt één eigen oprit gerealiseerd. Het perceel biedt voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het verkeer gaat na het verlaten van de planlocatie op in het heersende verkeersbeeld en zal geen belemmering vormen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Met de beoogde herontwikkeling wordt een bouwvlak toegevoegd binnen een woonbestemming en elders een maatvoeringsaanduiding terug gebracht van drie naar twee. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

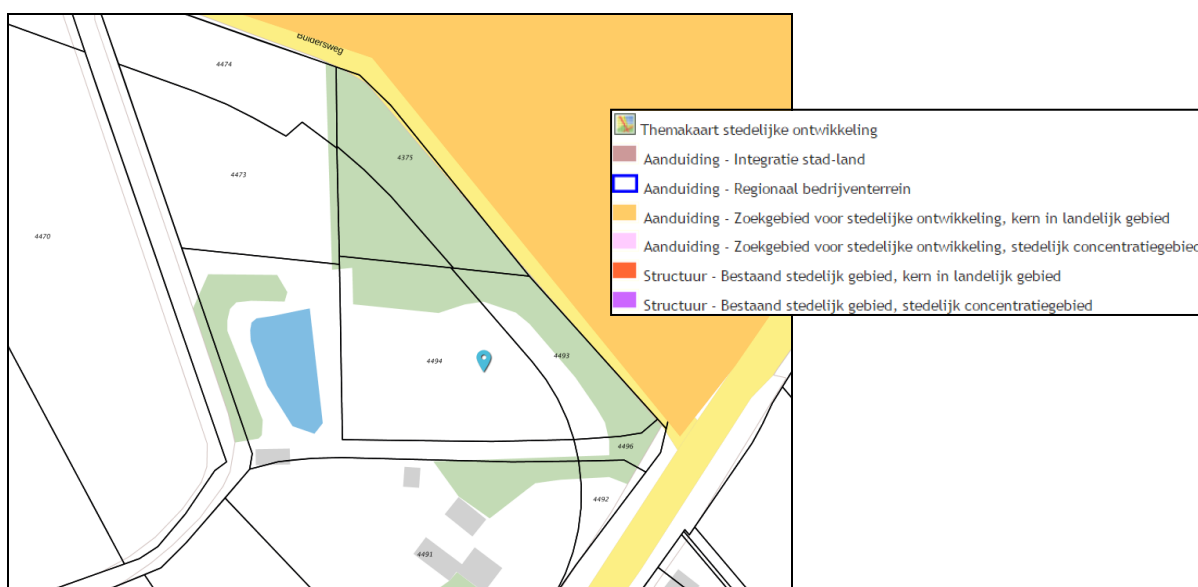
De Verordening ruimte is een planologische verordening, als uitwerking van de SRO, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Themakaarten

De locatie is in de Verordening ruimte aangeduid op de themakaarten 'stedelijke ontwikkeling', themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' en de themakaart 'cultuurhistorie'. Navolgend wordt ingegaan op de ligging van de planlocaties binnen deze themakaarten.

De planlocatie is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De locatie grenst echter wel aan het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied.

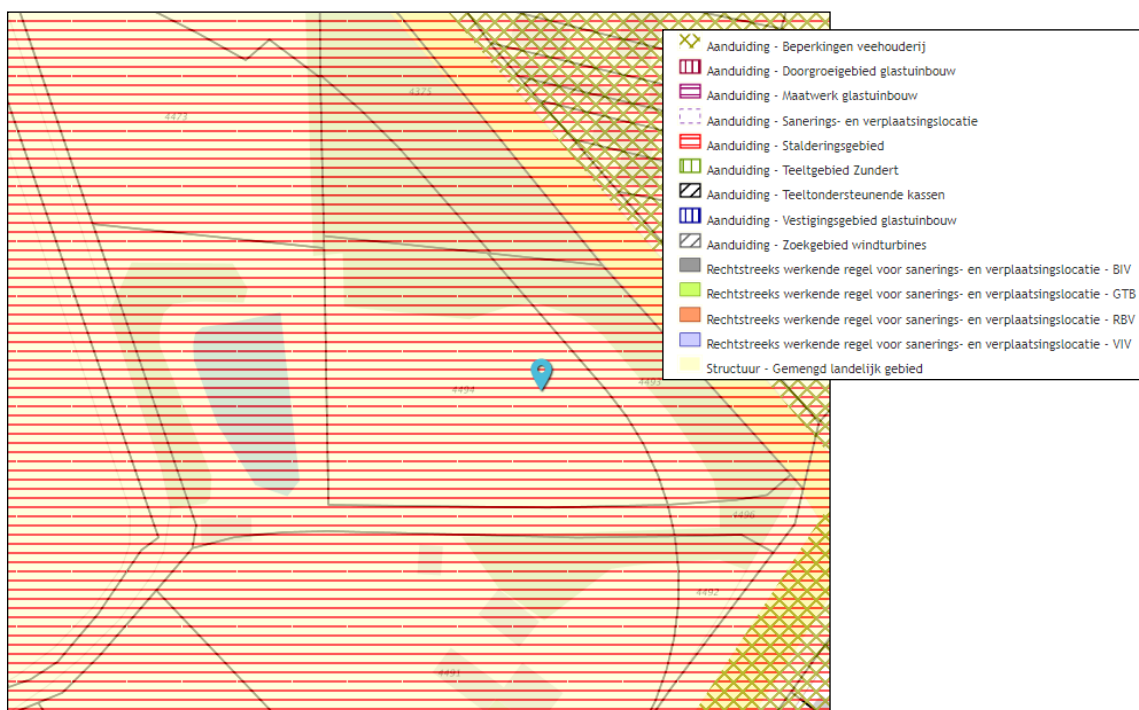


Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling', locatie Buldersweg ong,

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft de structuur 'Gemengd landelijk gebied' vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde

plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. In artikel 7.7, eerste lid van de Verordening ruimte wordt nieuwbouw van woningen uitgesloten. Artikel 7.8 bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken voor de nieuwbouw van een woning, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de regeling Ruimte voor Ruimte. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied aan Buldersweg ong. te Heeze is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende.

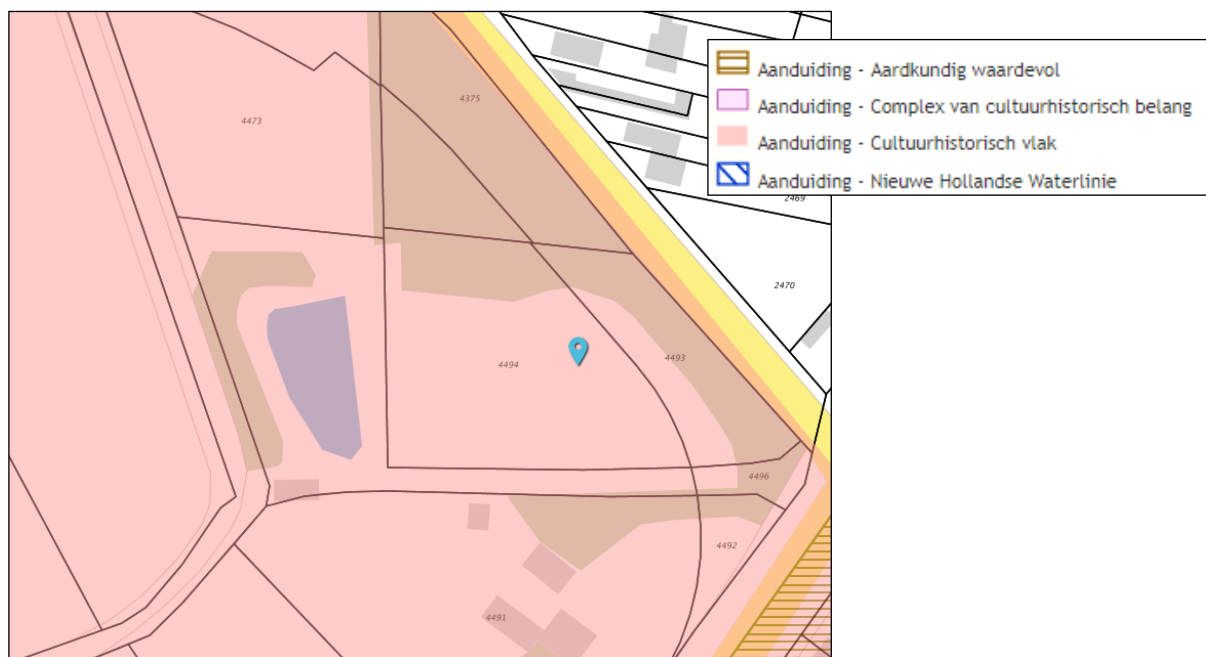
Het plangebied is in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' ook aangewezen als gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt en gereguleerd. In het plangebied is geen sprake van veehouderij. De regels die betrekking hebben op deze aanduidingen zijn dan ook niet van toepassing. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

In paragraaf 3.2.2.4 worden de regels voor het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning in een Gemengd landelijk gebied nader toegelicht.

Op de Themakaart 'Cultuurhistorie' is de planlocatie aangeduid als gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Ter plaatse van de aanduiding Cultuurhistorisch vlak geldt dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Het bestemmingsplan dient regels te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'cultuurhistorie'

In voorliggend bestemmingsplan zijn regels opgenomen die er toe strekken dat de cultuurhistorische waarden behouden blijven. De historische verkavelingsstructuur en de beplanting op de kavelgrenzen worden in dit plan gerespecteerd.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Artikel 3.1: Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt.

Artikel 3.2: Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn

gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat Ruimte voor ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing op de Ruimte voor ruimte ontwikkeling.

3.2.2.4 Artikel 7: Gemengd landelijk gebied

Artikel 7 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien het gemengd landelijk gebied. Voor het initiatief zijn de regels voor het oprichten van een Ruimte voor ruimtewoning van toepassing.

7.8: Ruimte-voor-ruimte

Op de ontwikkeling van de Ruimte voor ruimte woning is artikel 7.8 'Ruimte-voor-ruimte' van toepassing. Navolgend zijn de regels uit dit artikel weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

1. *In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*
 - a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
 - b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwings-concentratie ligt;*
 - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
 - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

De planlocatie aan de Buldersweg ong. is gelegen in bebouwingsconcentratie 'Kerkhof' in het gemengd landelijk gebied. De toevoeging van een Ruimte voor ruimte woning betreft geen (aanzet) tot een stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een bouwtitel Ruimte voor ruimte worden aangeleverd, waardoor een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst verzekerd zijn. De landschappelijke inpassing van de woning zal uitgewerkt worden in een op te stellen bestemmingsplan.

2. *Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per Ruimte voor ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
 - a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. *er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreeerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreeerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigt;*
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Ruimte voor ruimte woning zal een door de Ontwikkelingsmaatschappij geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor ruimte worden aangeleverd, waarmee wordt aangetoond dat voldaan is aan de voorwaarden voor milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst zoals gesteld in artikel 7.8 lid 2 Verordening ruimte Noord-Brabant.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een Ruimte voor ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*

De beoogde Ruimte voor ruimte woning betreft een particuliere ontwikkeling en hangt samen met de levering van gronden ten behoeve van de randweg. In de koopovereenkomst en leveringsakte is overeengekomen dat de gemeente Heeze-Leende een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor ruimte voor het plangebied aanlevert.

- 4. Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;*

De omvang van 3.500 Ruimte voor ruimte kavels is nog niet behaald.

- 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.*

Op de beoogde Ruimte voor ruimte woning is artikel 3.2 niet van toepassing.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in artikel 7.8 'Ruimte-voor-Ruimte'

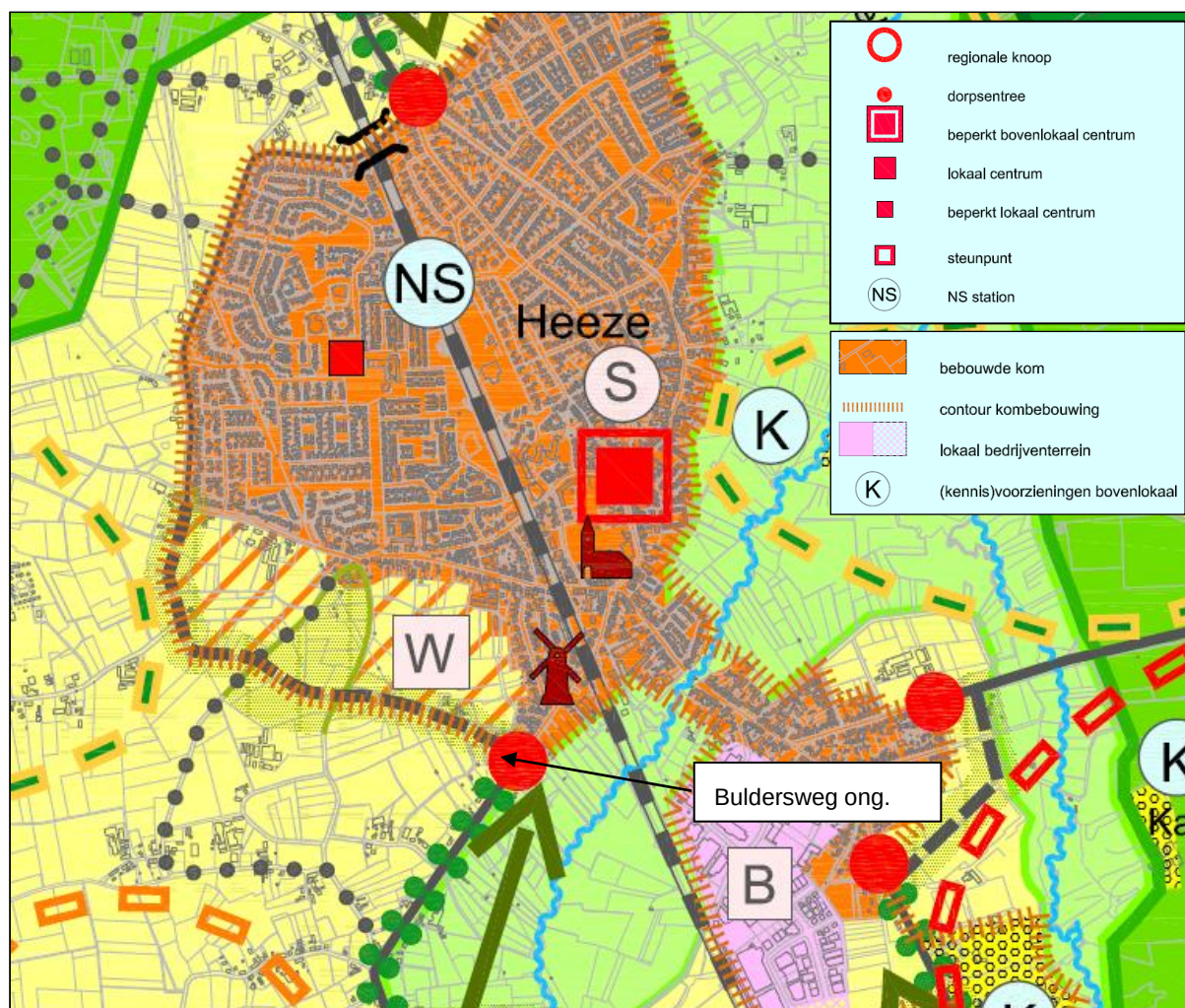
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 maart 2018. Voor wat betreft de regels voor onderhavig bestemmingsplan zal worden aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

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

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



Figuur 11: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, waarbij de planlocatie is aangeduid

De planlocaties ligt buiten de bebouwde kom op een locatie die is aangeduid als dorpsentree. Wat betreft het toevoegen van woningen neemt de gemeente een aantal standpunten in. Zij geven aan, ten minste tot 2030, de mogelijkheid te hebben jaarlijks 50 woning-contingenten beschikbaar te stellen. Door de toenemende vergrijzing en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens is meer vraag naar zowel levensloopbestendige woningen als kleinere en sociale (huur)woningen. De gemeente wil zich dan ook voornamelijk richten op deze twee doelgroepen. De bouw van nieuwe woningen in het buitengebied is niet meer gewenst, wel zijn er een aantal inbreidingslocaties beschikbaar, op voorwaarde dat hierbij bestaande structuren en opbouw niet mogen worden aangetast. De bouw van

de woning aan Buldersweg ong. hangt samen met de aankoop en levering voor gronden ten behoeve van de randweg. De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie. Met de gemeente is een overeenkomst gesloten waarbij de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om ter plaatse van het plangebied een woning in het kader van de regeling Ruimte voor ruimte mogelijk te maken.

De beoogde bouwtitel is afkomstig uit de provinciale regeling Ruimte voor ruimte en drukt dan ook niet op het woningbouwprogramma van de gemeente. De beoogde herontwikkeling doet voor wat betreft het aspect wonen, geen afbreuk aan de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.1.2 Toets aan de drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

4.1.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt.

4.2 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling wordt een wooneenheid toegevoegd aan de locatie Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46).

De locatie waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd is in 1895 al ingericht als landschapstuin. De locatie is sinds die tijd ook altijd als zodanig in gebruik gebleven. De bodem is dan ook alleen maar in gebruik geweest als tuin. Er zijn geen verhardingen aangebracht binnen het plangebied. Uit de historische analyse kan dan ook afgeleid worden dat er geen sprake zal zijn van een bodemverontreiniging.

Ten behoeve van de verkoop van de voorstrook, aangrenzend aan het plangebied, aan de gemeente ten behoeve van de realisatie van de randweg heeft een verkennend bodemonderzoek en een onderzoek NEN 5897 plaatsgevonden op de voormalige gronden van initiatiefnemer die ook onderdeel uitmaakte van de landschapstuin. Dit onderzoek is uitgevoerd door Archimil rapportnummer 2898R005-4. De resultaten van dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog grotendeels als niet-verdacht worden beschouwd:
- Uit het onderzoek volgt dat in het puingranulaat van de oprit geen asbest is aangetroffen in de grove en in de fijne fractie.
- De licht puinhoudende grond uit de bodemlaag onder de oprit is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood en PAK's. De bovengrond langs de Leenderweg is licht verontreinigd met cadmium en kwik. De bovengrond van het noordelijke terrein is, evenals de ondergrond, niet verontreinigd met één van de stoffen waarop is onderzocht. Het grondwater is matig verontreinigd met barium. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat er ons inziens, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan aan- of verkoop van de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen in de grond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering.
- De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 dient volgens NEN5740 in beginsel een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Een nader onderzoek hiernaar achten wij in onderhavig geval niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.
- Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Uit het historische onderzoek en de rapportage voor de aangrenzende grond blijkt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Het rapport maakt als bijlage bij de toelichting onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Tritium advies (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; kenmerk; 1810/063/SH-01; 1 maart 2019) ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van Buldersweg ong. (ten noorden van Leenderweg 46) te Heeze. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De samenvatting en conclusies van dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Buldersweg en Leenderweg.
- Voor de wegen Leenderweg en Buldersweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.
- Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.
- Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.
- Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning kan beschikken over een geluidluwe achtergevel dan wel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen.

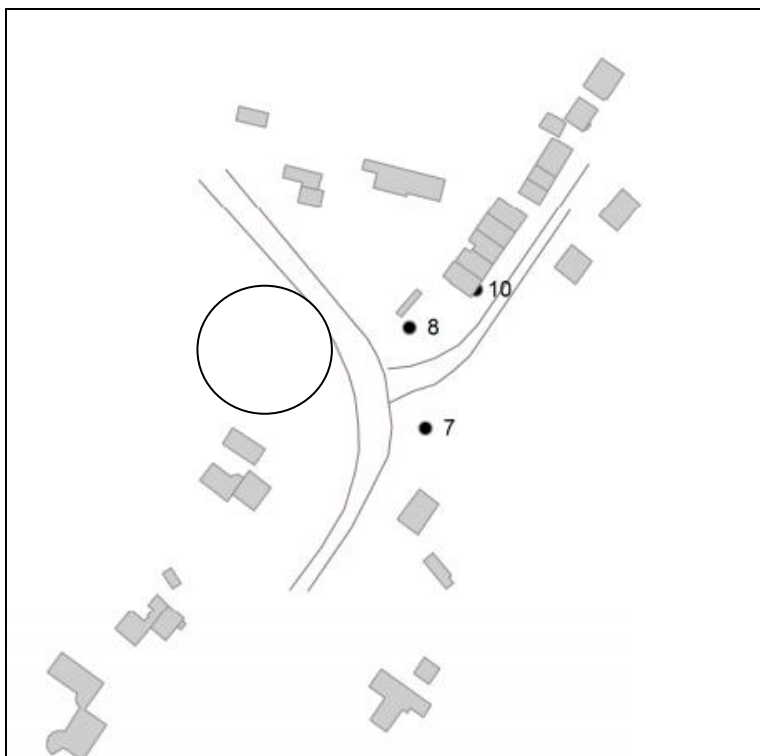
In samenhang met de ontwikkeling zal een aanvraag ontheffing geluid worden ingediend bij de gemeente Heeze-Leende. Daarmee wordt verzocht voor de betreffende toetspunten een hogere waarde toe te staan. Daarmee zou de ontwikkeling passend zijn binnen de kader van de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

De luchtkwaliteitsaspecten in relatie met de aanleg van de randweg zijn onderzocht in het kader van de bestemmingsplanprocedure 'De Bulders'. In de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan De Bulders / Randweg Heeze (rapportnummer: M13 338.402.1)' zijn de luchtkwaliteitsaspecten NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} door K+Adviesgroep onderzocht. In deze rapportage is voor 6 rekenpunten bepaald wat het effect is van de aanleg van de randweg op genoemde luchtkwaliteitsaspecten. De rekenpunten 7 en 8 zijn in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. In onderstaande figuur zijn de rekenpunten 7 en 8 en het plangebied (omcirkeld) aangegeven. Gelet op de overwegende windrichting in Nederland, wind waait overwegend vanuit zuidwestelijke richting, kan zondermeer gesteld worden dat de conclusies die gelden voor beide rekenpunten tevens van toepassing zijn voor het plangebied.



Figuur 13; rekenpunten voor berekening luchtkwaliteit (Bron: K+adviesgroep)

In de rapportage van K+adviesgroep is aangegeven dat voor alle genoemde luchtkwaliteitsparameters een ruime overschrijding van de grenswaarden is berekend voor de 2 rekenpunten. Als eindconclusie staat in de rapportage vermeld dat de luchtkwaliteit op alle rekenpunten ruim beneden de gestelde grenswaarden blijft en zal blijven en dat de bijdrage van het wegverkeer beperkt is. Deze conclusie is tevens voor het plangebied van toepassing.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

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

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd

verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

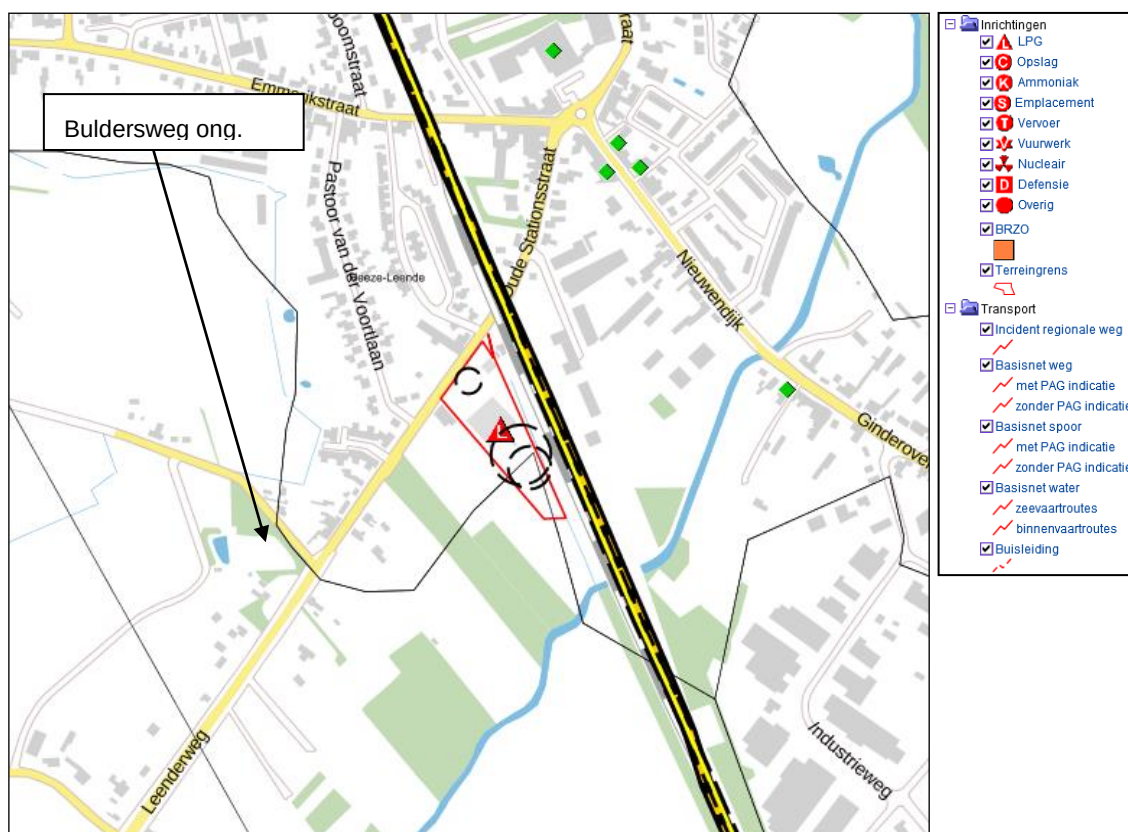
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een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

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

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Inleiding

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de planlocatie aan de Buldersweg ong. is aangeduid.



Figuur 12: Risicokaart provincie Noord-Brabant waarbij de locatie Buldersweg is aangeduid

Op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant is in de omgeving van het plangebied geen risico-object aangegeven. Op een afstand van 270 meter vanaf het plangebied is een LPG opslag en vulpunt vergund. De aan te houden afstand als beïnvloedingsgebied bedraagt 150 meter. Met een afstand van 270 meter wordt aan deze voorwaarde voldaan.

4.5.4.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de A2 en A67. Met een afstand van 3,0 kilometer tot de A67 en 3,8 kilometer tot de A2 zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Transport (hoogspannings)leidingen

Aan de westzijde van het perceel is op een afstand van 150 meter vanaf het plangebied een hoogspanningsleiding gelegen. Ter plaatse van deze leiding is in het bestemmingsplan een strook van 70 meter aan weerszijde van de leiding opgenomen waar bouwrestricties gelden. De planlocatie is niet gelegen binnen deze strook.

Luchtvaart

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

Transport over spoor of over water

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen gelegen. De spoorweg Eindhoven-Weert bevindt zich op circa 350 meter, beïnvloeding zal derhalve normaliter niet plaatsvinden.

4.5.4.3 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal personen binnen het plangebied met minder dan 10% toenemen. Derhalve hoeft geen verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen negatieve wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

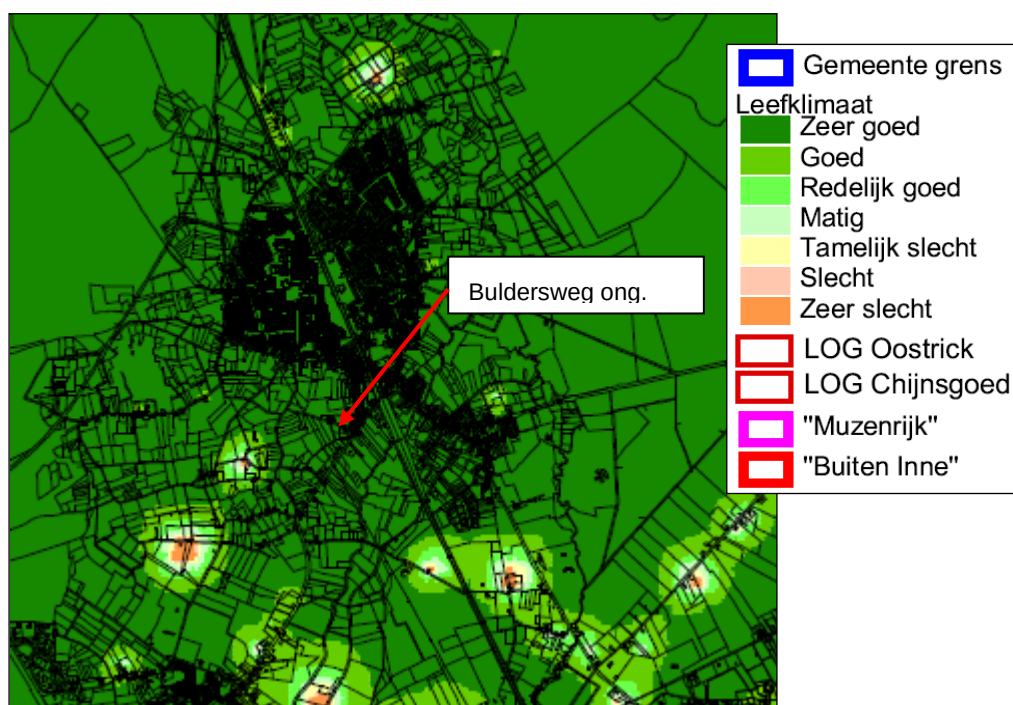
De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

4.6.1 Voorgrondbelasting

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (oue/m^3). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied (500 meter) is geen veehouderijbedrijf gelegen. Het dichtstbij gelegen veehouderijbedrijf ligt op een afstand van 580 meter. De planlocatie aan Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niet de eerst belemmerende woning. Met de herontwikkeling wordt de veehouderij niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan thans het geval is.

4.6.2 Achtergrondbelasting

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart die het leefklimaat aangeeft binnen de gemeentes Heeze-Leende en Cranendonck.



Figuur 13: woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Ter plaatse van de Buldersweg ong. en omgeving is sprake van functiemenging door de aanwezigheid van zowel woningen als bedrijvigheid aan het bebouwingslint. De planlocatie kan dan ook getypeerd worden als 'gemengd gebied'. In een 'gemengd gebied' kan de richtafstand zoals weergegeven in de VNG-brochure met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

Binnen een straal van 250 meter van het plangebied zijn geen niet agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbij gelegen bedrijf is de windmolen Sint Victor. Deze molen ligt op een afstand van 260 meter tot het plangebied. Op een afstand van 75 meter van het plangebied ligt een boomkwekerij. De boomkwekerij kent een milieucategorie 3.1. Derhalve geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter, welke in 'gemengd gebied' met één stap mag worden teruggebracht naar 30 meter. De nieuw op te richten woning wordt gesitueerd op een afstand van ruim 75 meter van het bedrijf.

Derhalve geldt er voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux, gelegen op een afstand van 1.95 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand van het plangebied en de kleinschaligheid en aard van de ontwikkeling kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.8.2 Soortenbescherming

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

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Ter plaatse van de locatie Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) wordt een bestemming Agrarisch omgezet in de bestemming 'Wonen'. De locatie bevindt zich in een parkachtige omgeving. Ter plaatse is in de huidige situatie geen sprake van bebouwing. De locatie is in gebruik als tuin bij de

woning aan Leenderweg 46. Met de ontwikkeling van de randweg zullen de thans aanwezige landschapselementen aan de voorzijde van het perceel worden verwijderd. In de directe omgeving van het perceel zijn voldoende mogelijkheden voor eventueel aanwezige fauna om zich elders te vestigen wanneer deze elementen worden verwijderd dan wel teruggesnoeid. De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op flora en fauna. Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van beschermde planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.9 Cultuurhistorie

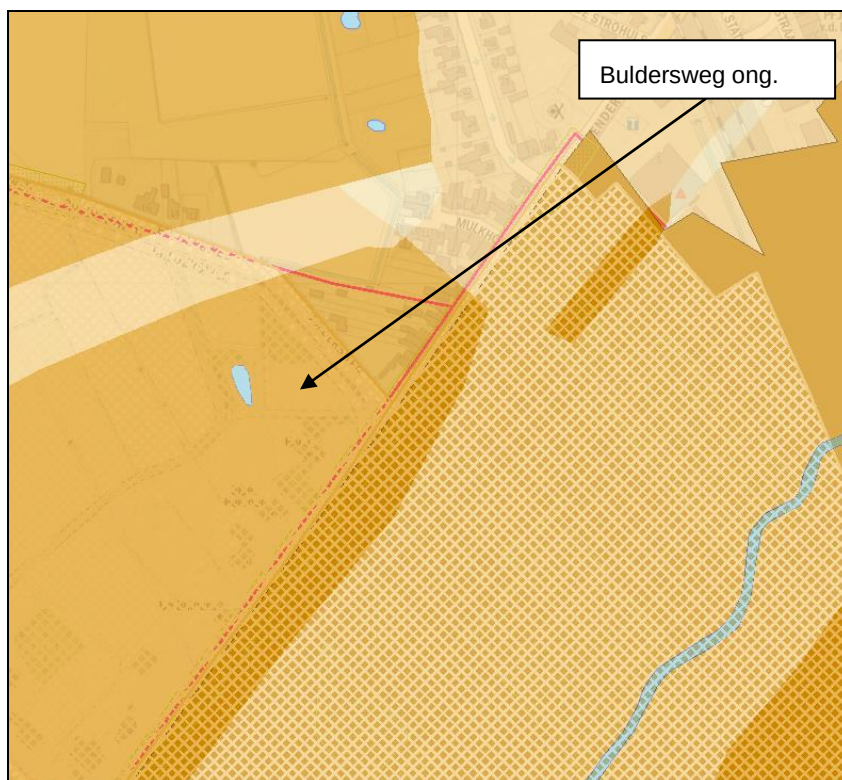
Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het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

De gemeente Heeze-Leende heeft hiertoe het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende opgesteld. De gemeente Heeze-Leende heeft als doel een goede inventarisatie te maken van al het monumentwaardige binnen de gemeente. Dit geldt voor beschermde gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische structuren. Het beleidsplan dient ter bescherming van deze waardevolle objecten en ter versterking van de identiteit van de gemeente. In samenhang met de ontwikkeling zal geen bebouwing gesaneerd worden. Tevens kan gesteld worden dat ter plaatse van de Buldersweg ong. geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De ontwikkeling levert derhalve geen bezwaren op in het kader van cultuurhistorie.

4.10 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Naast de Wamz beschikt de gemeente Heeze-Leende, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens deze wet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Heeze, Leende en Sterksel behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de erfgoedkaart, opgesteld in opdracht van de A2- en Kempengemeenten, met daarop de planlocatie aan de Buldersweg aangeduid.



Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Figuur 14 : Ligging locatie op regionale erfgoedkaart (bron: ODZOB)

De Buldersweg ong. ligt binnen een categorie 4-gebied en is tevens aangeduid als 'akkercomplex Kerkhof'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Ter plaatse zal geen bodemroering plaatsvinden groter dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de

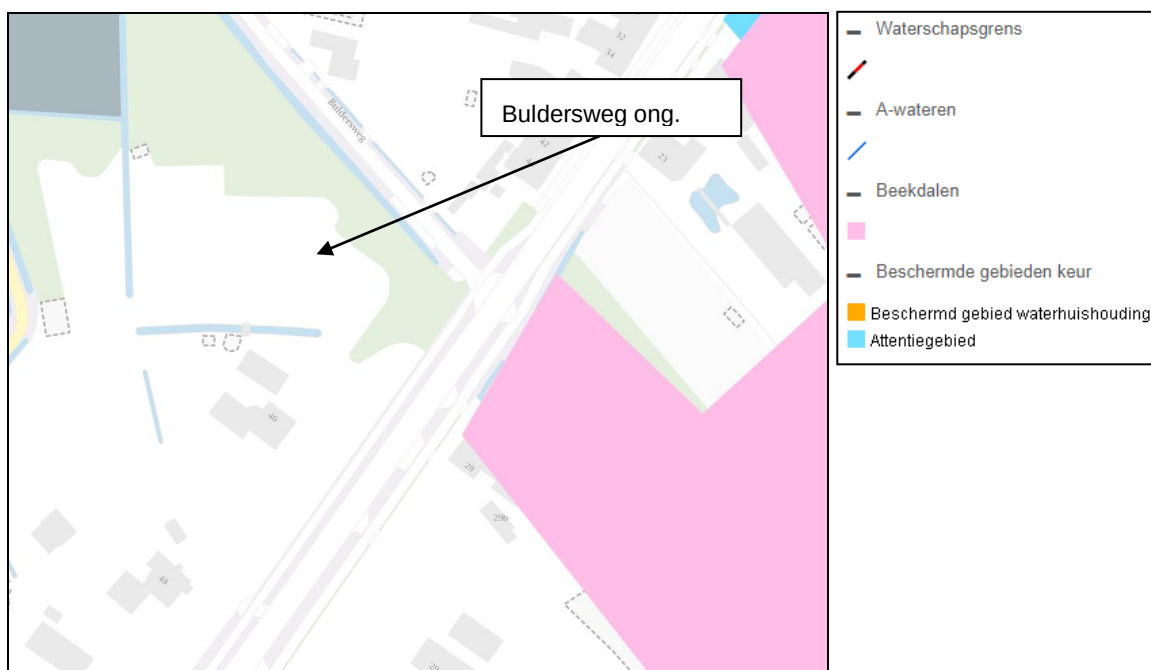
waterhuishouding. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.11.2 Relevant beleid

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.11.3 Keur 2015

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



Figuur 15: Plangebied aangeduid op de Keurkaart van Waterschap de Dommel

Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Er gelden dan ook geen aanvullende regels voor het onttrekken van grondwater en beregening vanuit oppervlaktewater.

4.11.4 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

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

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

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

4.11.5 Watersysteem

4.11.5.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ 21).

4.11.5.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watgang gelegen.

4.11.5.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-80 cm-mv. De GLG bedraagt 140-160 cm-mv.

4.11.5.4 Afvalwater

Aan de Leenderweg is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van één woning aan Buldersweg ongenummerd.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel

er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning mogelijk gemaakt aan de Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46). Ter plaatse zal de toename van verharding in ieder geval minder bedragen dan 2.000 m², derhalve valt eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². de gemeente Heeze-Leende hanteert echter als uitgangspunt dat het hemelwater afkomstig van het toegenomen verharde oppervlakte op eigen terrein wordt geïnfiltrerd.

4.11.7 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug. Het plangebied bestaat uit zandgronden, bestaande uit eerdgrond. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 21,5 meter boven NAP. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld.

4.11.8 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ter plaatse wordt voorzien in circa 450 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit het hoofdgebouw met een oppervlakte van ca. 250 m² en een garage en carport van ca. 100 m². De aan te leggen erfverharding rondom de woning beslaat circa 100 m². Tevens zal de oprit naar de garage in grind worden uitgevoerd of met klinkers en met afschot waardoor het hemelwater rechtstreeks in de aangrenzende bermen infiltreert. In totaal zal met de ontwikkeling een toename van verhard oppervlak van circa 450 m² plaatsvinden.

Ter plaatse van het plangebied zal een infiltratievoorziening worden aangelegd. De mogelijkheden voor het afvoeren van het hemelwater naar bestaand oppervlaktewater worden hierbij niet benut. Derhalve wordt gekozen voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. Daartoe is de vereiste compensatie berekend; door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Ten behoeve van de beoogde nieuwe 450 m² verharding geldt dan een bergingsopgave van $(450 * 0,06) 27,0 \text{ m}^3$. De GHG ter plaatse bedraagt 60 tot 80 cm-mv. Aangrenzend aan het plangebied is een grote vijver gelegen. Deze vijver staat niet rechtstreeks in verbinding met het oppervlaktewatersysteem. De vijver heeft een oppervlakte van 450 m². De vijver biedt voldoende waterbergende ruimte om aan de extra bergingsopgave van 27 m³ te voldoen. De waterspiegel in de vijver zal hierdoor maximaal met 6 cm. toenemen. Via infiltratiebuizen zal het hemelwater dat op de verharding valt naar de vijver worden getransporteerd.

Hemelwater van de Ruimte voor Ruimte kavel wordt geborgd buiten het plangebied. Eigenaar van de hemelwaterberging, M.M.Winkelman-Koldijk, geeft toestemming aan de koper van het plangebied om

hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakten van de Ruimte voor Ruimte kavel te bergen in de desbetreffende vijver. Dit wordt opgenomen in de koopakte welke wordt gesloten tussen de koper en verkoper van de kavel.

4.11.9 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:500. De bestemming 'Wonen' is van toepassing.

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de woning geldt in afwijking van de reguliere woningen in het buitengebied een maximaal bouwvolume van 1.200 m³.

5.4.2 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De initiatiefnemer heeft in verband met de grondverwerving voor het bestemmingsplan 'De Bulders' met de gemeente een aantal afspraken vastgelegd over het kostenverhaal. De kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade voortkomend uit de bestemmingsplanherziening is eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage liggen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn kunnen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Procedure

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

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

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

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