

Motivering

Wijziging omgevingsplan Breedvennen

Gemeente Heeze-Leende

Motivering

Wijziging omgevingsplan Breedvennen

Gemeente Heeze-Leende

Status: concept



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Omgevingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving	31
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	31
4.2 Geluid	33
4.3 Geur	34
4.4 Gezondheid	35
4.5 Bodem	41
4.6 Omgevingsveiligheid	42
4.7 Cultureel erfgoed	43
4.8 Natuur	46
4.9 Water	48
4.10 Verkeer en parkeren	52
4.11 Duurzaamheid en klimaat	54
4.12 Toetsing m.e.r.-beoordeling	55
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	57
5.1 Inleiding	57
5.2 Opgenomen gebruiksdoelen	57
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	59
6.1 Participatie & omgevingsdialog	59
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 7 Procedure	61

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Heeze-Leende is voornemens om ten noorden van de kern Leende fasegewijs een nieuwe woningbouwlocatie te realiseren als nadere uitwerking van de eerder opgestelde 'Omgevingsvisie Heeze - Leende 2040'. In deze visie waren de gronden reeds aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Om snel te kunnen beginnen met de realisering van nieuwe woningen kiest de gemeente voor een fasegewijze aanpak. Derhalve wordt gestart met de realisering van circa 35 betaalbare woningen voor starters en senioren, direct aansluitend aan bestaande woningen aan de Breedvennen.

De betreffende gronden hebben in de huidige juridische regeling de functie 'Agrarisch'. Beoogd wordt om de huidige agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie. Hiervoor is een wijziging van het (zogehete tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Heeze-Leende benodigd. De beoogde locatie zal hierna als plangebied worden aangeduid. Het plangebied duidt de locatie waarop deze wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft

Het opstellen van een omgevingsplan waarin de gemeentelijke 'Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040' is doorvertaald voor het gehele grondgebied van de gemeente is een erg grote en complexe opgave. Gemeenten krijgen daarom tot 2032 de tijd van de rijksoverheid om dit te realiseren. Daarom heeft de gemeente besloten om niet meteen voor de hele gemeente een nieuw Omgevingsplan op te stellen, maar dit fasegewijs op te pakken. De realisatie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Breedvennen betreft de eerste wijziging van het omgevingsplan, waarmee tevens gedeeltelijk al invulling wordt gegeven aan het opzetten van de structuur van het nieuwe deel van het omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente.

1.2 Plangebied

Het plangebied voor de beoogde woningbouwlocatie is gelegen in de bebouwde kom, net buiten de kern Leende. De kern Leende is de afgelopen jaren uitgebreid met de woningbouwontwikkeling aan de Breedvennen, direct ten zuiden van de locatie. Op navolgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangeduid met een marker.



Ligging plangebied ten noorden van de kern Leende

Het gebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Leende en vormt de overgang van de kern naar het buitengebied. Op een kleine afstand ten westen van het plangebied (ca. 450 m) is de Rijksweg A2 gelegen. De locatie grenst in het westen aan de bestaande weg het Zwarte Pad, dat momenteel halverwege is afgesloten voor autoverkeer.

Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling maakt onderdeel uit van de percelen kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie F, perceelnummers 215 en 1575 en heeft een oppervlakte van circa 9.000 m². Op navolgende afbeelding wordt het plangebied globaal weergegeven op een kadastrale kaart.



Kadastrale percelen met ligging plangebied rood omlijnd



Kadastraal perceel 1575 blauw omlijnd, plangebied rood omlijnd

1.3 Omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle geldende bestemmingsplannen in gemeente Heeze-Leende van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan, het Omgevingsplan Heeze-Leende. Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken (automatisch) onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Heeze-Leende. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar het nieuwe deel van het omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. Op navolgende afbeelding wordt het plangebied aangeduid in het huidige, tijdelijke deel van het Omgevingsplan.



Uitsnede Omgevingsplan Heeze-Leende

In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Voor de locatie zijn de regels, zoals eerder opgenomen in het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrip' nog van toepassing. Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch - 1' met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Aan de zuid(west)zijde van het plangebied zijn tevens de bestemmingen (functies) 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' met ligging plangebied rood omljnd

De herontwikkeling van de agrarische gronden naar een woningbouwlocatie met circa 35 woningen is in strijd met het huidige (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Heeze-Leende en hierdoor niet direct mogelijk. De strijdigheid van de ontwikkeling met het Omgevingsplan heeft betrekking op het toevoegen van woningen binnen een agrarische functie. Daarnaast ontbreekt een bouwvlak waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. De aanleg van een (ontsluitings)weg is op basis van de agrarische functie eveneens niet toegestaan. De realisatie van een (openbare) groenstrook is nu eveneens niet mogelijk. Bovenstaande punten worden met de voorgestane wijziging van het omgevingsplan toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Onderhavig document bevat de nadere motivering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling van 35 woningen. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en nieuwe situatie van de planlocatie omschreven. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan het geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats. In hoofdstuk 4 vindt de toetsing aan alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving plaats. In hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 wordt respectievelijk de juridische planbeschrijving en de uitvoerbaarheid van het voornemen gemotiveerd. In hoofdstuk 7 wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Leende. De kern Leende betreft een van de drie grotere kernen van de gemeente Heeze-Leende (samen met Heeze en Sterksel). De Rijksweg A2, gelegen aan de westzijde van de kern Leende, verbindt Eindhoven en Weert. Ten westen van de A2 is het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' gelegen.

Ten zuidwesten van het plangebied is bedrijventerrein Biesven gesitueerd. Dit bedrijventerrein is bestemd voor maximaal categorie 2 bedrijven. In de toekomst is een kleinschalige uitbreiding van de Biesven voorzien. Aangezien deze uitbreiding naar verwachting in westelijke richting plaats vindt zullen hier geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling uit volgen. Ten noorden van het plangebied zijn (aan de Boschhoven) een dierenkliniek en een melkrundveehouderij aanwezig. In Hoofdstuk 4 wordt nader gemotiveerd dat de aanwezigheid van de dierenkliniek en de melkrundveehouderij geen belemmering voor het planvoornemen vormt.



Ligging plangebied in breder verband

In de huidige situatie grenst het plangebied aan de noordelijke dorpsrand van Leende gelegen en wordt momenteel gebruikt als akkerland. Het gebied heeft hiermee een open en landelijk karakter. Ten noorden van de agrarische gronden is een kleinschalig bosperceel (ca. 5.670 m²) aanwezig.



Uitsnede luchtfoto plangebied

Ten westen van het plangebied is het Zwarte Pad gelegen. Dit betreft een smal landweggetje dat de bestaande woonwijk Breedvennen verbindt met gebiedsontsluitingsweg Boschhoven, maar die momenteel is afgesloten voor autoverkeer. De Boschhoven is omgeven door lintbebouwing met voornamelijk woningen. De zuidelijk gelegen projectmatig opgezette woonwijk Breedvennen bestaat voornamelijk uit vrijstaande en geschakelde woningen van twee bouwlagen in een relatief groen opgezette wijk.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom grenzend aan stedelijk gebied van de kern Leende en volledig in gemeentelijk eigendom. Het plangebied is in de huidige situatie volledig onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Er is op dit moment geen (grootschalige) opgaande beplanting binnen het plangebied aanwezig. Daarnaast bevindt zich in en in de nabijheid van het plangebied geen watergang of overig oppervlaktewater.



Aanzicht plangebied in noordoostelijke richting van het Zwarte Pad

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Woningbouwontwikkeling

Het voorliggend voornemen betreft de eerste uitwerking van een mogelijk grootschaligere woningbouwontwikkeling in het gebied, waarmee wordt voorzien in de realisatie van maximaal 37 nieuwe woningen, met name voor starters en senioren. De hiervoor vereiste wijziging van het omgevingsplan voorziet in het wijzigen van de bestaande agrarische functie naar een woonfunctie. Aansluitend op de woningen zullen parkeerplaatsen en een ontsluitingsweg gerealiseerd worden, die aansluit op het Zwarte Pad. Ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg wordt voorzien in de realisatie van een robuuste groenstrook, ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woningbouwlocatie alsmede de vereiste waterberging.



Uitsnede globale opzet voornemen

Op dit moment is er nog geen definitief bouwplan voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling opgesteld. Wel zijn een drietal stedenbouwkundige scenario's (varianten A, B & C) opgesteld, waarin de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige invulling zijn uitgewerkt. De scenario's hebben dezelfde contour, maar het exacte woningaantal en type woning differentieert. De varianten A, B & C voorzien respectievelijk in de toevoeging van 32, 32 en 37 woningen, waarvan 17 sociale huurwoningen.

De exacte invulling van de woningen wordt nader onderbouwd bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van deze woningen en maakt geen onderdeel uit van deze motivering. Voorliggend plan voorziet in het aantonen van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het woningbouwplan. Hierom wordt bij de toetsing van het planvoornemen in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 constant uitgegaan van de 'worstcase' variant van de stedenbouwkundige scenario's. In veel gevallen wordt hierom getoetst aan variant C.



Impressie 'maximale' stedenbouwkundige variant C (Bron: Welmers Burg Stedenbouw, september 2023)

Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit van de woningbouwontwikkeling gelden navolgende ruimtelijke uitgangspunten, zie ook navolgende beeldimpressies:

- traditionele (rij)woningen als afronding van de dorpsrand; een accent met appartementen op de hoek is voorstelbaar.
- woningen direct aan een groene ruimte gesitueerd;
- (extra) aandacht voor een kwalitatieve oplossing, geen blinde gevels of schuttingen.
- parkeren in koffer aan achterzijde van de woningen.





Beeldimpressies toekomstige woningen

In de vervolgfase, bij de nadere uitwerking van het voornemen zullen bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten worden uitgewerkt in een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan zal (zo mogelijk) in de ontwerpfase als bijlage aan het plan worden toegevoegd. Met het beeldkwaliteitsplan kan nader richting worden gegeven aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het voornemen en als leidraad dienen voor de gemeente bij de latere beoordeling van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling door de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is door het Rijk opgesteld in het kader van de Omgevingswet. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en verandering energievoorziening.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Hoewel het plangebied binnen de bebouwde kom (rand stedelijk gebied) van de kern Leende is gelegen, wordt het plangebied in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.2) aangeduid als 'landelijk gebied'. Met voorliggend plan wordt een woningbouwontwikkeling van maximaal 37 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee worden er rijwoningen en eventueel enkele appartementen (maximaal 8) of één twee-onder-een-kapper op locatie gerealiseerd. In de NOVI wordt prioriteit gegeven aan sterke en gezonde regio's. Dit houdt in dat er in een sterke regio voorzien wordt in voldoende woonruimte. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen die voldoen aan de geldende eisen (voor bijvoorbeeld isolatie) van deze tijd. Tevens wordt het geheel klimaatadaptatief gerealiseerd en worden de woningen gasloos gerealiseerd. Hiermee is er met de ontwikkeling ruimte voor klimaatadaptatie en wordt er een verandering van de energievoorziening mogelijk gemaakt.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een

omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatswerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen aan de hand van instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

De instructieregels van het Rijk werken door in het provinciale en gemeentelijk beleid. Deze instructieregels maken tevens onderdeel uit van het kader waaraan de aspecten van de leefomgeving getoetst moeten worden (Hoofdstuk 4). Concrete toetsing aan de vier AMvB's vindt hierom niet in voorliggende paragraaf plaats, maar in het vervolg van deze motivering.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Het voornemen bestaat om aan de hand van voorliggend wijzigingsbesluit de omzetting van agrarische gronden naar een woningbouwlocatie bestaande uit maximaal 37 nieuwe woningen (rijwoningen en eventueel appartementen (maximaal 8) of één twee-onder-een kapper) mogelijk te maken. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere toetsing en motivering aan de ladder voor duurzame verstedelijking benodigd.

Laddertoets

De nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is als Bijlage 1 aan deze motivering toegevoegd. Hierover volgt een beschrijving van de conclusies uit de toets.

Behoefte

Uit de provinciale prognose, zoals opgenomen in de Structuurvisie Heeze Leende 2013-2030, blijkt dat er tot 2030 nog ruim 500 woningen in de gemeente nodig zijn. Dit zijn inmiddels verouderde cijfers, op dit moment blijkt uit cijfers van het CBS dat nog sterkere groei van 600 huishoudens tot 2030 verwacht wordt binnen de gemeente.

De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Heeze-Leende bestaat uit 262 woningen (gemeente Heeze-Leende, peildatum 1 januari 2024). Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen (en onder de Omgevingswet in BOPA's of TAM-IMRO plannen) resteert. Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen voor circa 67 woningen. Deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming.

Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van circa (600 vs 329) 271 woningen voor de komende tien jaar.

Met onderhavig voornemen zijn maximaal 37 woningen gepland. Hiermee wordt bijgedragen aan de resterende kwantitatieve woningbehoefte van 271 woningen in de periode 2023-2033 in het verzorgingsgebied.

Het doel is om conform de regionale Woondeal (zie ook paragraaf 3.3.3 van deze motivering) met deze 37 woningen te voorzien in de behoefte van lokale starters en senioren die vervolgens weer een woning achterlaten en zo de doorstroming op gang helpen. Deze woningen worden allemaal gerealiseerd als sociale huur- (in totaal 17) en betaalbare koopwoningen. Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van met name starterswoningen (in de vorm van rijwoningen) alsmede nultredenwoningen. De nultredenwoningen zijn gelijkvloers en hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie van het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Op inbreidingslocaties is het op dit moment niet mogelijk om op redelijke termijn te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Ook de woningen uit de huidige plancapaciteit, waar destijds geen prijsafspraken voor zijn gemaakt, voorzien onvoldoende in de behoefte aan betaalbare woningen.

Locatie-keuze

In de gemeente Heeze—Leende zijn er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte woningbouwlocatie voor circa 40 woningen meer aanwezig. Hierom is voor onderhavige woningbouwontwikkeling gezocht naar locaties grenzend aan bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen woningbouwlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Leende. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt op een logische locatie gelegen binnen de bebouwde kom aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. In de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040 was onderhavig plangebied reeds aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie voor toekomstige woningbouwontwikkeling.

Gelet op bovenstaande (en nader onderbouwd in paragrafen 3.3.2, 3.3.3 en 3.3.4) wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven:

- de energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad;
- een concurrerende, duurzame economie.

Ontwikkelingen moeten bijdragen aan een betere omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving en bijdragen aan een inclusieve samenleving (iedereen moet kunnen meedoen). Om deze ontwikkelingen goed vorm te geven streeft de provincie naar een 'diepe, ronde en brede manier van kijken', waarbij integraal en vanuit een gebiedsgerichte insteek opgaven worden opgepakt, hierin alle schaalniveaus van de fysieke en sociale leefomgeving worden meegenomen en alle relevante partijen worden betrokken.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's.

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de agrarische gronden binnen het plangebied omgezet naar een woningbouwlocatie bestaande uit maximaal 37 woningen. Het gebied ten noorden van Leende is in de gemeentelijke omgevingsvisie reeds aangewezen als toekomstige woningbouwontwikkeling, en is eerder al aangewezen als stedelijk afweegbaar in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In dit gebied wil de gemeente betaalbare woningen ontwikkelen voor de doelgroepen waarvoor op dat moment onvoldoende aanbod is. Hierbij richt de gemeente zich met name op sociale huur- en betaalbare koopwoningen voor starters en senioren. De woningen worden gasloos gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de energietransitie in Noord-Brabant. De nieuwe woningen voldoen tevens aan de geldende normen voor woningbouw waardoor de woningen goed geïsoleerd zijn en bijdragen aan het verminderen van energieverbruik. Daarnaast wordt het planvoornemen door te voldoen aan de waterbergingsopgave klimaatadaptatief ingericht. Hiermee wordt tevens een stukje bijgedragen aan een meer klimaatproof Brabant. Met het plan wordt invulling gegeven aan beleidsdoelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid.

Gelet op bovenstaande wordt het onderhavige plan passend geacht binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

In aansluiting op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot één Omgevingsverordening. De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een (wijziging van het) Omgevingsplan.

De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving.



Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met ligging plangebied gemarkeerd

Op basis van de Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant is het plangebied gelegen binnen de zonerings 'Landelijk gebied', grenzend aan bestaand stedelijk gebied.

Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling (artikel 5.56)

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in beginsel binnen bestaand Stedelijk gebied plaats te vinden. Onder een aantal randvoorwaarden kan een duurzame stedelijke ontwikkeling ook plaatsvinden binnen Landelijk gebied. De afweging voor nieuwe verstedelijkingslocaties dienen gemeenten in principe in hun omgevingsvisie of omgevingsprogramma en via regionale afspraken reeds gemaakt te hebben. Het omgevingsplan is vervolgens alleen het instrument dat de uitvoering mogelijk maakt.

De in artikel 5.56 beschreven voorwaarden voor een stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied luiden als volgt:

- a. binnen Stedelijk gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals bedoeld in Artikel 5.12;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Toetsing planvoornemen

Het plangebied is gelegen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied van de kern Leende. Op dit moment is er binnen de kern Leende onvoldoende ruimte beschikbaar om door inbreiding of transformatie (van eventueel cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed) te voorzien in een woningbouwontwikkeling van maximaal 37 woningen, zoals ook beschreven in paragraaf 3.1.3 van deze motivering. In de toetsing aan Artikel 5.12 (navolgend aan deze paragraaf) wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. In de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030, de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040 én de voormalig geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is onderhavig plangebied reeds aangewezen voor toekomstige woningbouwontwikkeling als onderdeel van een gebied waar verstedelijking afweegbaar is. Hierover heeft in het verleden meermaals overleg plaatsgevonden. Het planvoornemen en bijbehorend woningbouwprogramma zijn passend binnen de regionale woningbouwafspraken. In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 is nader onderbouwd dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van de ontwikkeling is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Met het plan zijn geen negatieve effecten voorzien op de met de Omgevingsverordening Noord-Brabant te beschermen en te ontwikkelen waarden, waarbij door de ligging van het plangebied grenzend aan bestaand stedelijk gebied sprake is van een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe functies in het Landelijk gebied is het belangrijk of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Dat voorkomt ad hoc besluitvorming en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Het gaat hierbij om een globale denkrichting, waar op basis van een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving en welke effecten deze functies hebben op andere aspecten en te beschermen waarden. De ontwikkelingsrichting kan ook een omgevingsvisie zijn.

Toetsing planvoornemen

In het verleden heeft er over onderhavige woningbouwontwikkeling meermaals afstemming plaatsgevonden tussen gemeente Heeze-Leende en deskundigen van provincie Noord-Brabant. Als resultaat uit deze afstemming is de locatie in de voormalig geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als onderdeel van een gebied waar 'verstedelijking afweegbaar'. In de huidige Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat weliswaar de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' niet meer, dit betekent echter niet dat verstedelijking op de locatie niet meer aan de orde is. In de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 én de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040 is de locatie eveneens aangewezen als toekomstige

woningbouwlocatie. De afweging welke effecten de woningbouwontwikkeling heeft op andere aspecten heeft hiermee reeds plaatsgevonden. In onderstaande toetsing aan artikel 5.11 (kwaliteitsverbetering van het landschap) wordt aangetoond op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

In Brabant geldt sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Iedere nieuwe ontwikkeling in het Landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving, waarvan de uitvoering wordt vastgelegd. Deze fysieke verbetering kan onder meer bestaan uit een landschappelijke inpassing, toevoegen van landschapselementen die bijdragen aan de versterking van de landschapsstructuur of relatie stad-land en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet conform de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap altijd invulling worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m² op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Dit kan worden gestort in een landschapsfonds, of worden geïnvesteerd in een landschapsplan. Die investering moet buiten het (toekomstig) stedelijk gebied landen. Het groen in de wijk maakt intrinsiek onderdeel van uit van een stedenbouwkundige ontwikkeling, en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering landschap.

Toetsing planvoornemen

Met voorliggend plan worden agrarische gronden omgezet naar een woningbouwlocatie van maximaal 37 woningen.

Er wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woningen ten noorden van de planlocatie voorzien in een robuuste groenstrook, die tevens zal worden benut voor waterberging.

De aan te leggen groenstrook sluit aan op de toekomstige aanleg van een brede landschappelijke zone ten noorden van de planlocatie. Deze landschappelijke zone dient als robuuste scheiding te gaan fungeren tussen de huidige rand van de dorpskern van Leende aan de Breedvennen en de bebouwingsconcentratie aan de Boschhoven. In de landschappelijke zone is voorzien in ruimte voor waterberging en natuurwaarden (conform het historische heide-landschap), natuurlijke inrichting met gebiedseigen beplanting en extensief medegebruik via vlonderpaden en onverharde wandelpaden. Voor de realisatie van deze landschappelijke zone wordt gebruik gemaakt van een gemeentelijk landschapsfonds.

Ten behoeve van de vereiste kwaliteitsverbetering wordt voor onderhavige voorgenomen woningbouwontwikkeling, zoals reeds besproken tussen gemeente en provincie, een budget gereserveerd binnen het landschapsfonds van gemeente Heeze-Leende. De hoogte van de reservering bedraagt conform de provinciale uitgangspunten 1% van de uitgifteprijs van de gronden van het woningbouwplan. Dit zal nader worden vastgelegd en geborgd in een overeenkomst. Dit budget wordt gereserveerd en 'gelabeld' om bij de concrete planuitwerking te voorzien in een verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de vorm van de aanleg van een brede landschappelijke zone ten noorden van de planlocatie. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

Ten behoeve van de gemeentelijke zorgplicht voor een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit dient uit te worden gegaan van een drietal basisprincipes uit de provinciale

omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- de lagenbeandering (artikel 5.9)
- meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Bij een nieuwe ontwikkeling in Landelijk gebied dient zo zorgvuldig als mogelijk te worden omgegaan met het ruimtebeslag door optimaal invulling te geven aan de mogelijkheden voor intensivering van het beoogde ruimtebeslag en toepassing van meervoudig ruimtegebruik. Bij een stedelijke ontwikkeling wordt toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toetsing planvoornemen

Het plangebied grenst en sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van de kern Leende. Op dit moment is er binnen de kern Leende onvoldoende ruimte beschikbaar om door intensivering van bestaand ruimtebeslag óf meervoudig ruimtegebruik te voorzien in een woningbouwontwikkeling van maximaal 37 woningen, voor met name starters en senioren. In paragraaf 3.1.3 van voorliggende motivering op het wijzigingsbesluit heeft de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking reeds plaatsgevonden. Conform de gemeentelijke omgevingsvisie vormt de planlocatie een locatie die voorziet in een logische stedenbouwkundige aanvulling op de dorpskern van Leende. In de voorheen geldende IOV was de locatie reeds aangeduid als verstedelijking afweegbaar.

Gelet op bovenstaande is in aansluiting op bestaand stedelijk gebied sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

Met het toepassen van de lagenbenadering wordt inzicht geboden in welke effecten een ontwikkeling heeft op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag ieder afzonderlijk alsmede in onderlinge wisselwerking met elkaar.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, het heden en de toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

Toetsing voornemen

In het verleden heeft er over onderhavige woningbouwontwikkeling meermaals afstemming plaatsgevonden tussen gemeente Heeze-Leende en deskundigen van provincie Noord-Brabant. Als resultaat uit deze afstemming is de locatie in de voormalig geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als onderdeel van een gebied waar 'verstedelijking afweegbaar'. In de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 én de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040 maakt de locatie eveneens onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie.

De toetsing van de gevolgen van het voorliggend initiatief op de fysieke leefomgeving is uitgebreid uiteengezet

in Hoofdstuk 4 van deze motivering. Op basis van Hoofdstuk 4 wordt geconcludeerd dat alle relevante omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het planvoornemen.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uit maken van de meerwaardecreatie.

Toetsing planvoornemen

Met voorliggend plan wordt een woningbouwontwikkeling van maximaal 37 woningen gerealiseerd. Met het plan wordt invulling gegeven aan de woningvraag naar sociale en betaalbare woningen, met name voor starters en senioren. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en er wordt voorzien in aanleg van een robuuste groenstrook, die mede wordt gebruikt voor waterberging en extensief medegebruik. De toevoeging van deze woningen betreft de toevoeging van een passende functie op een passende locatie ofwel er is met het plan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op bovenstaande is sprake van meerwaardecreatie.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat het planvoornemen passend is binnen de voorwaarden die gesteld worden in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

De Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 is vastgesteld op 15 april 2013.



Uitsnede plankaart Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 met ligging plangebied paars omljnd

Op basis van de bijbehorende plankaart van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 is het plangebied gelegen binnen de zonerings 'ontwikkeling woongebied'. Hoewel deze visie al verouderd is, geeft dit aan dat de ambitie om de gronden ten noorden van de kern Leende, nabij de Breedvennen te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie al langer aan de orde is. De structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040.

3.3.2 Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040

De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft de 'Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040' op 26 juni 2023 vastgesteld. In de omgevingsvisie is omschreven wat voor een gemeente Heeze-Leende in 2040 wil zijn. De visie kent grote doelen voor op de lange termijn en kleinere acties voor op de kortere termijn.

De gemeente streeft naar een goede balans tussen bescherming en benutting van de leefomgeving. De bijbehorende omgevingsvisiekaart toont de bestaande kwaliteiten en kenmerken en de belangrijkste ontwikkelingen richting het jaar 2040. Naast de omgevingskaart zijn in drie themakaarten de verschillende doelen en ambities voor de drie onderscheiden hoofdhema's opgenomen: 'verbonden in de samenleving', 'verweven in het landschap' en 'gekoppeld in de regio'. De hoofdthema's zijn nader onderverdeeld in 3 subthema's. Voor de in totaal negen thema's zijn hoofddoelen en uitgangspunten geformuleerd. Vervolgens heeft de gemeente 5 deelgebieden onderscheiden: dorpskernen, centrum Heeze, bedrijvigheid en verbindingen, landelijk gebied en natuurgebieden en beekdalen. Per deelgebied zijn de uitgangspunten voor activiteiten en ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende deelgebied aangegeven alsmede is met behulp van een zogeheten mengpaneel gevisualiseerd welke omgevingsfactoren de gemeente daarvoor wil beïnvloeden (bv. lucht, verkeersgeluid, activiteitengeluid, bodemkwaliteit, grondwaterkwaliteit, oppervlaktewaterkwaliteit, externe veiligheid en geur).

Op basis van de Omgevingsvisiekaart Heeze-Leende (kaartbeeld 5.1) is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Dorpskernen', specifiek woongebied.



Uitsnede Omgevingsvisiekaart Heeze-Leende (kaartbeeld 5.1) met ligging plangebied paars omljnd

In de woongebieden staat een gezonde, veilige en sociale woonomgeving centraal. De gemeente hanteert hier voor bijna alle omgevingsfactoren een hogere ambitie, muv geluid van verkeer vanwege de dorpsontsluitingswegen.

Op basis van de Omgevingsvisiekaart Heeze-Leende, 'verbonden in de samenleving' (kaartbeeld 5.2) is het plangebied gelegen binnen de zonering 'Mogelijke uitbreidingslocatie Breedvennen'.



Uitsnede Omgevingsvisiekaart Heeze-Leende, 'verbonden in de samenleving' (kaartbeeld 5.2) met ligging plangebied paars omlijnd

We willen een gemeente zijn met een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor alle leeftijden. Om onze dorpen leefbaar te houden is het belangrijk om te zorgen voor voldoende en passende woningen voor onze inwoners. We zetten in op het toevoegen van die woningen waaraan behoefte bestaat (en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming) en woningen waardoor de doorstroming wordt bevorderd. Op dit moment ligt hierbij de focus op geschikte woningen voor starters en senioren. Verder willen we als gemeente dat er voldoende betaalbare huur- en koopwoningen worden toegevoegd. Het uitgangspunt op dit moment is een aandeel van minimaal tweederde betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur bij nieuwbouwwontwikkelingen.

Het aantal toe te voegen woningen stemt de gemeente af in (sub)regionaal verband, op basis van de provinciale woningbehoefte berekening voor de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met een trendmatig vestigingsoverschot. De kaders tot 2030 zijn uitgewerkt in de regionale Woondeal (zie ook navolgende paragraaf 3.3.3 van deze motivering), waarin afgesproken is hoe invulling gegeven wordt aan de kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsopgave van deze tijd.

De gemeente stuurt op transformatie en inbreiding binnen bestaande kernen om invulling te geven aan de huisvestingsopgave. Als de woningvraag in de toekomst toeneemt en binnenstedelijke mogelijkheden ontoereikend blijken, dan gaan we mogelijke uitbreidingslocaties onderzoeken aan de randen van de bestaande dorpskernen. De Breedvennen bij Leende is een locatie die voorziet in een logische stedenbouwkundige aanvulling op de dorpskern van Leende. De gemeente vindt de Breedvennen dan ook de meest kansrijke locatie voor toekomstige uitbreiding. Voor de korte- en middellange termijn kunnen De Bulders en uitbreidingslocatie de Breedvennen grotendeels voorzien in de verwachte woningbouwopgave. Als dit uiteindelijk toch onvoldoende ruimte zou bieden om te voldoen aan de woningvraag, moet onderzocht worden hoe de gemeente dan aan deze behoefte kan voldoen. Hierbij dient dan specifiek naar de behoefte per

kern gekeken te worden.

Ten behoeve van een toekomstbestendig landschap stuurt de gemeente op een aantrekkelijke en groene woonomgeving. Het gemeentelijk groenbeleid is gericht op het versterken van de identiteit en uitstraling van de plek, het zorgen voor gevarieerd groen met een hoge natuurwaarde, het bijdragen aan het verminderen van de gevolgen van extreem weer (klimaatadaptief) en het creëren van aantrekkelijke, toegankelijke plekken waar inwoners kunnen verblijven.

Bovendien wenst de gemeente zorg te dragen voor een gezonde bodem die water vasthoudt (sponswerking van de bodem). Met name het verminderen van verharding en het toevoegen van groen in de openbare ruimte en particuliere tuinen zijn belangrijke maatregelen bij het tegengaan van hitte en het bevorderen van waterberging en -infiltratie.

Concluderend wordt de planlocatie in de omgevingsvisie reeds benoemd als mogelijke woningbouwlocatie. Het beoogde woningbouwplan met de realisering van 37 betaalbare woningen voor starters en senioren draagt bij aan de gemeentelijke woonopgaven. Daarnaast wordt met de realisering van een robuuste groenstrook bijgedragen aan een aantrekkelijke en groene woonomgeving alsmede de vereiste waterberging.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Omgevingsvisie Heeze-Leende 2040.

3.3.3 Regionale Woondeal

Op 9 maart 2023 is de Regionale woondeal tussen Rijk, provincie, woningcorporaties en de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant ondertekend. Met deze Woondeal wordt aangesloten bij de Nationale Bouw en Woonagenda die in maart 2022 door minister De Jonge is gepresenteerd.

Het Rijk wil vaart maken met de woningbouw en meer regie nemen. Dit moet leiden tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. In de Woondeal zijn een groot aantal afspraken opgenomen over onderwerpen zoals o.a. de woningbouwopgave, woningbouwlocaties, betaalbaarheid, woningbouw voor ouderen en de uitvoering en monitoring. Heel veel van deze afspraken moeten in de komende tijd nog nader worden uitgewerkt.

De belangrijkste afspraken in de Woondeal voor Heeze-Leende zijn:

- De minimale woningbouwopgave tot 2030 bedraagt in totaal 315 woningen.
- 2/3 van de nieuwbouwwoningen moet betaalbaar zijn, Dit betekent dat nieuwe woningbouwprojecten uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen moeten bestaan. Hieronder wordt op het moment van sluiten van de Woondeal (2023) verstaan:
 1. Sociale huurwoningen: huurprijs van maximaal € 808,06
 2. Middenhuur: huurprijs van maximaal € 1.000
 3. Betaalbare koopwoningen: koopprijs van maximaal € 355.000

Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente anders worden ingevuld. Deze woondeal gaat dus over nieuwe woningbouwprojecten en niet over plannen waar al afspraken over zijn gemaakt. Ook betreft het hier maximum huur- en koopprijzen. Het staat de gemeente dus vrij om eventueel ook lagere prijsgrenzen te hanteren.

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de afspraken die gemaakt zijn in de Regionale

Woondeal. Op basis van de 3 varianten worden met de voorgenomen woningbouwontwikkeling in totaal 17 sociale huurwoningen gerealiseerd (dat is ruimschoots boven de beoogde 30%). Beoogde doelgroepen voor de nieuwe woningen zijn met name starters en ouderen met en zonder zorgvraag. Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van met name starterswoningen (in de vorm van rijwoningen) alsmede nultredenwoningen.

Het planvoornemen is hiermee in lijn met de Regionale Woondeal.

3.3.4 Woonvisie Heeze-Leende

3.3.4 Woonvisie Heeze-Leende

Op 10 februari 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze woonvisie bevat een lange termijn perspectief met een visie en ambities voor een toekomstbestendig Heeze-Leende. In de woonvisie zijn de navolgende doelstellingen opgenomen:

1. zorgen voor voldoende woningaanbod voor starters en jongeren;
2. zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen;
3. zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
4. zorgen bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten
5. geen nieuwe woonwagendplaatsen toestaan tenzij blijkt dat er een aantoonbare behoefte is;
6. huisvesten van specifieke doelgroepen in overleg met de corporaties;
7. verwezenlijken van de ambities uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid door uitvoering te geven het uitvoeringsplan 'Energietransitie';
8. verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen;
9. streven naar veilige en leefbare wijken en buurten waarin inwoners van Heeze-Leende zich prettig en veilig voelen, elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor elkaar;
10. aantal toe te voegen woningen afstemmen op de provinciale woningbehoefteberekening voor onze gemeente en we houden rekening met een trendmatig vestigingsoverschot;
11. toevoegen van die woningen waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komt door doorstroming en/of woningen waardoor de doorstroming wordt bevorderd;
12. monitoren van de ontwikkelingen op de woningmarkt en jaarlijks rapporteren aan de raad.

De gemeente wil in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek realiseren. De periodieke provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de regionale afstemming en het maken van afspraken over de bouwplannen en de programmering met de zogenaamde A2-gemeenten (Heeze-Leende, Cranendonck en Valkenswaard). Hierbij worden de ruimte voor ruimtewoningen en de woningen in Kloostervelden niet meegeteld. Uitgangspunt van de provinciale prognose is bouwen voor de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo=nul) met de mogelijkheid ook te kunnen inspelen op actuele trendmatige migratieontwikkelingen. De prognose van het CBS lijkt beter aan te sluiten bij de werkelijkheid. Het CBS verwacht een groei met 400 huishoudens tot 2025 en van nog eens 200 huishoudens in de jaren 2025 tot 2030.

Op dit moment heeft de gemeente een plancapaciteit van ca. 685 woningen. Onderhavige woningbouwontwikkeling is hierin meegenomen. Met de plancapaciteit kan de berekende kwantitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030 in de gemeente opgevangen worden. De gemeente ontwikkelt daarom nieuwe plannen voor uitbreidingslocaties. Beoogde doelgroepen hierbij zijn starters en ouderen met en zonder zorgvraag. Een en ander is ook nader vastgelegd in de gemeentelijke woningbouwstrategie 2024.

Met voorliggend plan worden maximaal 37 woningen gerealiseerd. Dit betreffen hoofdzakelijk rijwoningen, waaronder ook een aantal nultredenwoningen. Hiermee worden voor starters en ouderen betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd. Tevens wordt voor de ouderen voorzien in de wens om gelijkvloerse appartementen aan te leggen. Hiermee wordt het juiste type woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek gerealiseerd.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Woonvisie Heeze-Leende.

Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

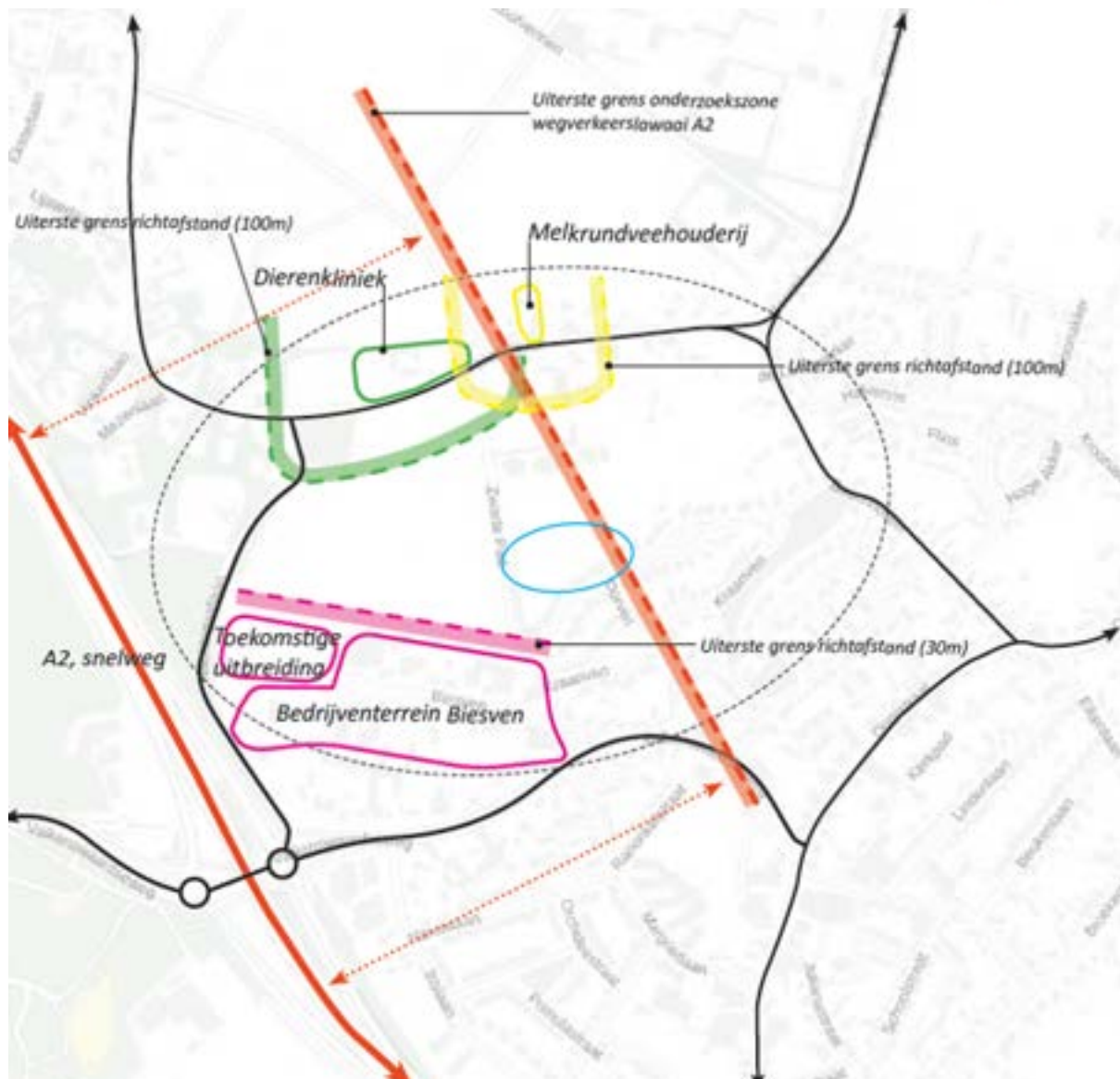
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient onder meer rekening te worden gehouden met geluid en geur door industrieterreinen en bedrijfslocaties. Daarbij kan het rapport 'Milieuzonering nieuwe stijl' van de VNG gehanteerd worden alsook de staalkaart voor bedrijfsmatige activiteiten.

Bij de milieuzonering nieuwe stijl wordt per bedrijfsmatige activiteit een gebruiksruimte opgenomen, die wordt begrensd door concrete milieunormen op een standaard afstand van de activiteit. Toepassing van dit toedelingsprincipe leidt tot milieunormen die niet primair worden gesteld vanuit het belang van de bescherming van het milieu, maar vanuit een ruimtelijk belang, om te komen tot een goede ruimtelijke ordening c.q. een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Er wordt gewerkt met een milieuzonering aan de hand van een gebruiksruimte gekoppeld aan milieunormen. Deze ruimtelijke milieunormen bestaan náást de normen in het milieuspoor.

Het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor de milieuzonering. De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieurimte die een bedrijf op grond van het Omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties.

De nieuwe systematiek limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Hiermee krijgt ieder bedrijf zijn eigen gebruiksruimte. Dit kan per zone zijn vastgelegd, of bij bedrijven buiten een bedrijventerrein, specifiek per bedrijf.

Onder de Omgevingswet wordt een bepaalde mate van gebruiksruimte per bedrijf toegestaan. Op termijn wordt deze gebruiksruimte in de regels van het Omgevingsplan opgenomen. Aangezien de gebruiksruimte nog niet in de regels van het Omgevingsplan is opgenomen is onderstaande schets gemaakt om de bedrijven- en milieuzonering in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken.



Externe factoren met ligging plangebied lichtblauw omlind

Ten zuidwesten van het plangebied is op een afstand van meer dan 100 meter het bedrijventerrein Biesven gelegen. Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorieën 1 en 2 toegestaan. Dit betreft een maximale richtafstand van 30 meter. Het plangebied is hier ruim buiten gelegen.

Ten noorden van het plangebied zijn op meer dan 200 meter van het plangebied een dierenkliniek en een melkrundveehouderij gelegen. Deze inrichtingen hebben beide een maximale richtafstand van 100 meter. Het plangebied is ruim buiten deze richtafstand gelegen.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat vormt samen met de regels van dit wijzigingsbesluit (na vaststelling) de regels van het omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl).

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 37 nieuwbouwwoningen en hiermee maximaal 37 geluidgevoelige gebouwen. De woningen zijn gelegen op korte afstand van de Rijksweg A2 en gebiedsontsluitingsweg Bosschoven. Daarom is een akoestisch onderzoek (Aelmans, rapportnummer ROM230164.006.002/JME, d.d. 29 februari 2024, Bijlage 2) uitgevoerd om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De resultaten hiervan worden hieronder toegelicht.

Uit de toets in het kader van de gevelbelasting blijkt dat voor de rijkswegen niet wordt voldaan aan de standaardwaarde, maar de overschrijding ruimschoots binnen de gestelde grenswaarden blijft.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde	Overschrijding standaardwaarde	Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen
Gemeentelijke wegen	53 dB	70 dB	n.v.t.	n.v.t.
Rijkswegen	50 dB	60 dB	4 dB	n.v.t.

Conclusie gevelbelasting

Bij nieuwe woningen is het aannemelijk dat, vanwege de eisen voor energieprestatie, de geluidwering van gevels zonder verdere akoestische voorzieningen voldoet aan 21 dB. Het woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige ruimten van de nieuwe woningen is daarom zonder nader onderzoek gewaarborgd en er wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Grootheid	Hoogste waarde Lden
Gezamenlijke geluidbelasting vereist binnenniveau	54 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	33 dB
	21 dB

Conclusie karakteristieke geluidwering van de gevel

Daarnaast is het plangebied gelegen in de buurt van een evenemententerrein. Om aan te tonen dat op locatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is een memo evenementengeluid

(Aelmans, rapportnummer ROM230164.006.003/JME, d.d. 29 februari 2024, Bijlage 3) opgesteld.

Uit de resultaten van de memo blijkt dat de geluidbelasting ter hoogte van het plangebied niet hoger zal zijn dan bij bestaande (dichterbij de evenementenlocatie gelegen) geluidgevoelige objecten. Ter hoogte van het plangebied kan worden voldaan aan de regels uit de 'Verordening fysieke leefomgeving Heeze-Leende 2024'. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten.

In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun eigen Omgevingsplannen eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

Met het planvoornemen worden maximaal 37 woningen gerealiseerd. Een woonfunctie betreft op basis van Artikel 5.91 van het Bkl een geurgevoelig gebouw. Een woonfunctie betreft géén geurveroorzakend gebouw.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij in de omgeving van het plangebied betreft een melkveehouderij aan de Boschhoven, die wordt geflankeerd door bestaande burgerwoningen en is gelegen op meer dan 250 meter afstand. Gezien de afstand tot het plangebied zal dit niet tot geurhinder leiden.

Op basis van de kaart achtergrondbelasting geur is het plangebied gelegen binnen een concentratiegebied. De achtergrondbelasting betreft hier minder dan 3 Ou. Hiermee is de kwaliteit van de leefomgeving binnen het plangebied zeer goed, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur juni 2023 (Bron: atlas.odzob.nl) met ligging plangebied paars omlijnd

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Inleiding

Als onderdeel van de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in een Omgevingsplan ook rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). Het belang van gezondheidsbescherming speelt een belangrijke rol bij een wijzigingsbesluit en moet zorgvuldig worden afgewogen tegen andere onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en de rechtstreeks daarbij betrokken belangen.

Het bevoegd gezag moet een afweging maken of vanwege (onzekere) gezondheidsrisico's uit voorzorgsmaatregelen nodig zijn. Voorbeelden om voorzorgsmaatregelen te nemen zijn de gezondheidseffecten van geitenhouderijen, omdat er effecten zijn gevonden. Onduidelijk is nog waar deze effecten precies vandaan komen. In navolgende paragrafen worden de belangrijkste gezondheidsaspecten benoemd. In deze paragraaf wordt het aspect gezondheid uiteengezet in relatie tot de aspecten endotoxinen, hoogspanningsverbindingen, geitenhouderijen, gewasbeschermingsmiddelen, positieve gezondheid en luchtkwaliteit.

4.4.2 Endotoxinen

Intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden.

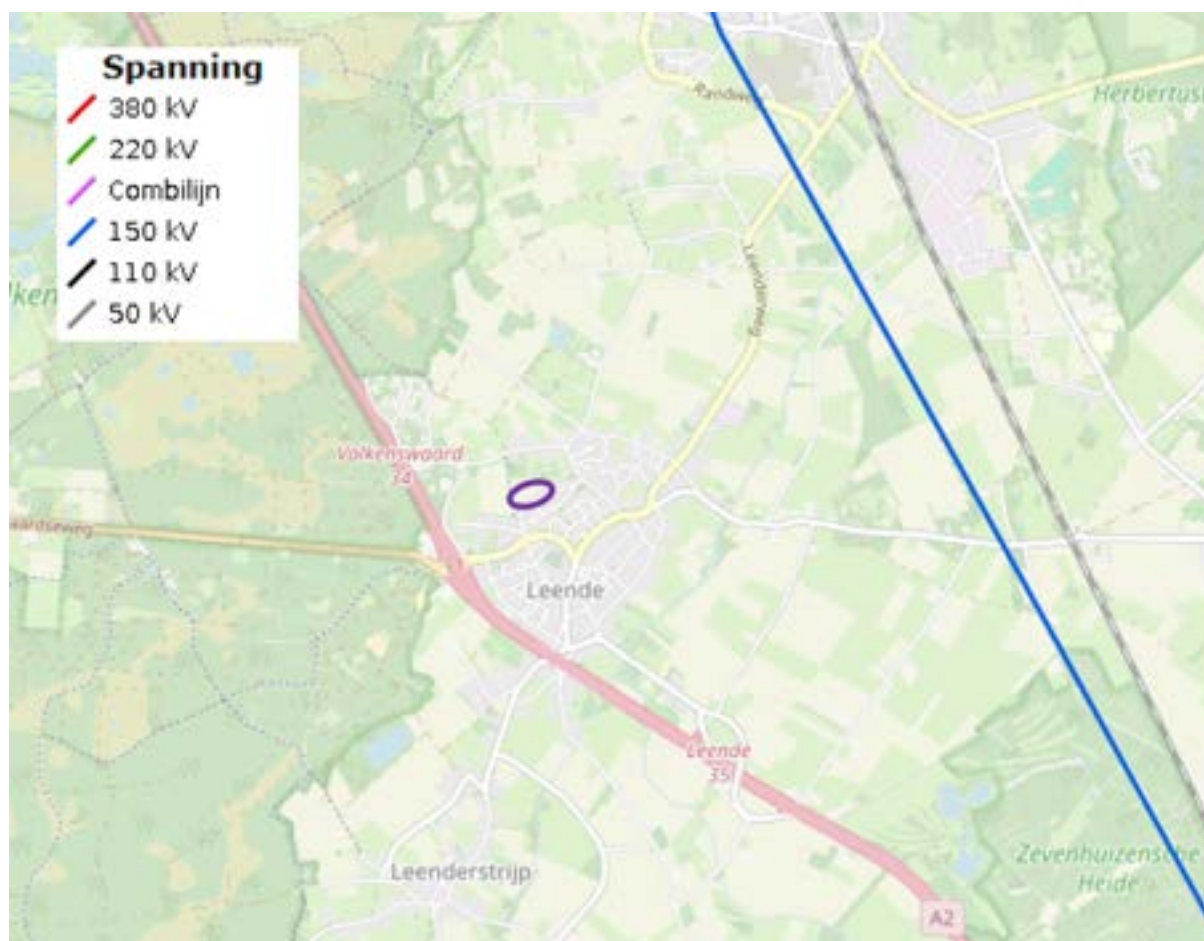
In de directe omgeving van het plangebied is geen pluimvee- of varkenshouderij gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinencontour.

4.4.3 Hoogspanningsverbindingen

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor het eerste gezondheidsaspect 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan $0,4 \text{ microtesla}$. Ten aanzien van het gezondheidsaspect 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden met de gezondheidsaspecten (magneetveld en geluid) die hoogspanningsverbindingen kunnen veroorzaken. De toepassing van deze gezondheidsaspecten op de ontwikkeling is hierna beschreven.



Uitsnede kaart Hoogspanningleidingen (Bron: RIVM) met ligging plangebied paars omlind

Op een afstand van circa 2,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied is een 150kv hoogspanningsleiding aanwezig. Gezien de afstand tot het plangebied zijn negatieve effecten ten gevolge van geluid en magneetvelden afkomstig van de hoogspanningsleiding op voorhand uit te sluiten.

4.4.4 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak voor handen is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen (functies) in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten worden geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

Op basis van gegevens van het KRD Noord Brabant is er binnen gemeente Heeze-Leende slechts 1 geitenhouderij aanwezig. Deze geitenhouderij ligt ten oosten van de kern Heeze, op een afstand van meer dan 3,5 km van het plangebied. Met het planvoornemen wordt ruimschoots aan de GGD-richtlijn voldaan. De geitenhouderij vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.5 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functies in de nabijheid van agrarische gronden aandacht gevraagd voor mogelijke spuitzones. Dit is met name van toepassing op agrarische gronden waarop open teelt en eventueel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten op gronden buiten het agrarisch perceel terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe gevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt grenzend aan agrarische gronden waar open teelt met eventueel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is.

Op deze gronden is momenteel echter geen sprake van agrarisch grondgebruik in de vorm van bomenteelt of andere teelten die vragen om bijzondere besproeiing met gewasbeschermingsmiddelen en is er ook geen sprake van een concreet voornemen tot wijziging van gebruik van de gronden, waarvoor een spuitzone in acht genomen zou dienen te worden .

Ingeval van eventueel toekomstig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende percelen ten behoeve van de teelt van gewassen in de open lucht dienen op grond van paragraaf 4.64 van het Besluit activiteiten leefomgeving (voorheen opgenomen in paragraaf 3.5.3 van het Activiteitenbesluit) mede als gevolg de op korte afstand van de agrarische percelen gesitueerde reeds bestaande woningen drift reducerende technieken te worden toegepast, de te houden richtafstand van 50 meter tot deze bestaande woningen (conform de praktijk vuistregel afgeleid uit de jurisprudentie van de Raad van State) te worden gerespecteerd en geldt op basis van de inwerkinggetrede Omgevingswet een specifieke zorgplicht. Bovendien is rondom de beoogde nieuwe woningen de aanplant voorzien van een groenstrook, die driftreducerend werkt.

Hierdoor kan redelijkerwijs worden gesteld dat ter plaatse (nu én in de toekomst) geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn te verwachten als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende agrarische percelen.

4.4.6 Positieve gezondheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken.

Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduïd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd.

De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante bijdragen aan positieve gezondheid geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling beoordeeld.

Met voorliggend plan wordt het plangebied klimaatadaptatief ingericht. De woningbouwlocatie wordt via een aan te leggen weg voor loop-, fiets- en gemotoriseerd verkeer ontsloten op het Zwarte Pad. Tevens wordt het

plangebied voor loop- en fietsverkeer ontsloten op de woonwijk Breedvennen. Het plangebied maakt hierdoor nadrukkelijker onderdeel uit van de kern Leende. De gebouwen hebben een gebiedseigen bouwhoogte en worden parallel aan de aan te leggen wegen gerealiseerd, waardoor een stedenbouwkundig eenduidig beeld ontstaat. Mede door de aanleg van groenvoorzieningen wordt een prettige fysieke leefomgeving gerealiseerd. Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan een positieve gezondheid.

4.4.7 Luchtkwaliteit

De wijziging van het Omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid hiervan beoordeeld.

In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Aandachtsgebieden NO₂ en PM₁₀

De aandachtsgebieden (voor zowel NO₂ als PM₁₀) zijn de volgende agglomeraties en gemeenten:

- Amsterdam/Haarlem (15 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Zaanstad en Zandvoort)
- Den Haag/Leiden (12 gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Oegstgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland)
- Rotterdam/Dordrecht (15 gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht)
- Utrecht (4 gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein)
- Eindhoven (6 gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven)
- Gemeente Arnhem
- Gemeente Etten-Leur

Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. De agglomeratie Heerlen/Kerkrade staat wel in artikel 2.38, maar is geen aandachtsgebied voor zowel NO₂ als PM₁₀.

Aandachtsgebieden uitsluitend voor PM₁₀

In een aantal gemeenten is de fijnstofconcentraties relatief hoog door veehouderijen. Dit zijn volgens het Bkl

de aandachtsgebieden fijnstof (artikel 5.51, lid 3). Het zijn de volgende 8 gemeenten:

- Asten
- Barneveld
- Bernheze
- Ede
- Leudal
- Nederweert
- Scherpenzeel
- Venray

De aandachtsgebieden PM₁₀ worden elke drie jaar geëvalueerd en zo nodig aangepast naar de actuele inzichten over de luchtkwaliteit. Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied.

Voor enkele activiteiten moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen (artikel 5.50 Bkl). Dus binnen én buiten de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende situaties:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- bij het toelaten in omgevingsplan:
 1. de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 meter
 2. een wijziging van een wegtunnel daarbij de lengte met minimaal 100 meter toeneemt
 3. de aanleg van een autoweg of een autosnelweg

Voorliggende wijziging van het Omgevingsplan maakt geen van deze activiteiten mogelijk.

Niet in betekende mate (NIBM)

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl.

Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

De NIBM-regeling geldt niet voor veehouderijen gelegen in de gemeenten Asten, Barneveld, Deurne, Ede, Nederweert, Renswoude en Scherpenzeel die jaarlijks meer dan 800 kg PM₁₀ uitstoten. In deze gebieden is de fijnstofconcentratie (PM₁₀) hoog, waardoor uitbreiding van de veehouderijen kan leiden tot een overschrijding van de rijksomgevingswaarde. Bij onderhavig plan is dat niet aan de orde en is de NIBM-regeling wel van toepassing.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 37 woningen. Het plangebied is hiermee in te delen in de categorie maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en is hierdoor aan te merken als NIBM.

4.4.8 Conclusie

Met het planvoornemen zijn geen belemmeringen volgend uit endotoxinen, hoogspanningsverbindingen, geitenhouderijen, gewasbeschermingsmiddelen en luchtkwaliteit te verwachten én wordt er bijgedragen aan een positieve gezondheid. Het plan voorziet hiermee in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en draagt hierdoor bij aan een positieve ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

4.5 Bodem

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden. Dit is in het omgevingsplan Heeze-Leende (nog) niet gedaan.

Het plangebied wordt momenteel als agrarische grond gebruikt. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 37 woningen. Met onderhavige wijziging van het Omgevingsplan wordt hiermee voorzien in het realiseren van maximaal 37 bodemgevoelige gebouwen (Artikel 5.89g Bkl). Het plangebied wordt hiermee omgezet naar een bodemgevoelige locatie (Artikel 5.89h Bkl). Om aan te tonen dat met voorliggend plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is een bodemonderzoek (Aelmans, rapportnummer AMA230400.005/WGE, d.d. 19 februari 2024, Bijlage 4) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

De bovengrond is analytisch in de grond(meng)monsters bg1 t/m bg3 onderzocht. Uit de analyseresultaten kan het navolgende worden geconcludeerd:

- In bg1 is een lichte verontreiniging met de parameter koper aangetoond, dit mengmonster voldoet aan de klasse landbouw/natuur.
- In bg2 en bg3 zijn geen verhoogde parameters aangetoond, deze mengmonsters voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

De ondergrond is analytisch in de mengmonsters og1 en og2 onderzocht. Uit de analyseresultaten kan het navolgende worden geconcludeerd:

- In og1 en og2 zijn geen verhoogde parameters aangetoond, deze mengmonsters voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

In het grondwater zijn geen verhoogde parameters boven de streefwaarde aangetoond. Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Ter plaatse van de bermen van het Zwarte pad is bevestigd dat sprake kan zijn van licht verhoogde gehalten.

Resumerend kan het volgende gesteld worden:

- Volgens de onderzoekers behoeven er op basis van onderzoeksresultaten geen restricties gesteld te

worden aan de herontwikkeling van de onderzochte locatie.

- In de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogd gehalten aangetoond, welke geen aanleiding geven tot een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen.
- Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Omgevingsveiligheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de "feitelijke" risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling beoordeeld. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit van de) geneeskundige hulpverlening.

Plaatsgebonden risicocontour

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt (nog steeds) een grenswaarde van 10^{-6} , ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Brand-, gifwolk- en explosieaandachtsgebied: Groepsrisico

Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. De contour van een gifwolkaandachtsgebied bedraagt ten hoogste 1,5 kilometer conform artikel 5.12, lid 4 van het Bkl.



Uitsnede Kaart Veilige Leefomgeving met ligging plangebied paars omljnd

Binnen het plangebied worden momenteel geen milieu belastende activiteiten uitgevoerd. Het planvoornemen betreft realisering van maximaal 37 woningen en voorziet dus niet in de oprichting van een nieuwe milieu belastende activiteit.

Op een afstand van circa 450 meter ten zuidwesten van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De planlocatie is ruim buiten de bijbehorende brand- en explosieaandachtsgebieden gelegen, maar bevindt zich echter wel binnen het invloedsgebied van de weg.

Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. Gemeente moet in die gebieden rekening houden met risico van brand, explosies of gifwolken. Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een woonfunctie een kwetsbaar gebouw. Op basis van Artikel 5.12 lid 4 van het Bkl geldt een gifwolkaandachtsgebied van minimaal 1,5 km vanaf de begrenzing van de activiteit, in dit geval het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2. Onderhavig voornemen is gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A2. Voor nieuwe kwetsbare functies (zoals een woonfunctie) binnen een gifwolkaandachtsgebied is mogelijk een nadere afweging van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico noodzakelijk, waarvoor mogelijk nader advies van de veiligheidsregio noodzakelijk is in verband met de mogelijkheden tot risicovermindering, de mogelijkheden van bestrijdbaarheid en de mogelijkheden van zelfredzaamheid.

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen overig vervoer van gevaarlijke stoffen via wateren, spoorwegen of buisleidingen plaats.

In de omgeving van het plangebied zijn nog een aantal MBA's (opslagtanks propaan/propeen) met bijbehorend brand- en explosieaandachtsgebied gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Cultureel erfgoed

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Archeologie

Momenteel vormt het beschermingsregime zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan het toetsingskader binnen de gemeente. Het plangebied is hierin voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies mede aangewezen voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 37 woningen. Met het plan zijn bodemingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 0,3 meter voorzien. Hierom is het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gezien de zeer hoge archeologische verwachting binnen het plangebied, mede op basis van eerder uitgevoerd onderzoek in de directe omgeving van de planlocatie (waarbij diverse archeologische vondsten en sporen zijn aangetroffen, met name uit de ijzertijd, Romeinse tijd en de vroege tot volle middeleeuwen) heeft de gemeente aangegeven dat hiervoor een waardestellend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is.

Ten behoeve van het uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek is reeds een door het bevoegd gezag geaccordeerd Programma van Eisen opgesteld, waarin de uitgangspunten van het uit te voeren onderzoek nader zijn bepaald. De doelstelling van het uit te voeren proefsleuvenonderzoek is het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein dan wel de archeologische vindplaats. Hiertoe dient het inventariserende onderzoek te bestaan uit het graven van tien proefsleuven (met een totaal oppervlak van ca. 960 m²) verspreid over het onderzoeksgebied. Als tijdens het proefsleuvenonderzoek sprake is van een behoudenswaardige vindplaats, kan direct een doorstart plaatsvinden naar een opgraving (behoud ex situ) indien de aangetroffen resten niet in situ behouden kunnen blijven. Van een eventuele vindplaats dient de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit te worden vastgesteld. om daarmee informatie te behouden die van belang is voor de kennisvorming over het verleden (behoud ex situ). Het Programma van eisen is als Bijlage 9 aan deze motivering toegevoegd.

Het proefsleuvenonderzoek zelf zal pas in een later stadium uitgevoerd worden, wanneer de exacte situering van de nieuwe woningen en overige noodzakelijke bodemingrepen is vastgelegd. Dit onderzoek zal voor de daadwerkelijke realisering van de woningen uitgevoerd dienen te zijn.

In afwachting van de resultaten van het nog uit te voeren proefsleuvenonderzoek wordt voor de planlocatie vooralsnog voor het gehele plangebied een archeologische beschermingsregeling opgenomen. Voor uitvoering van fysieke bodemingrepen met een omvang van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld

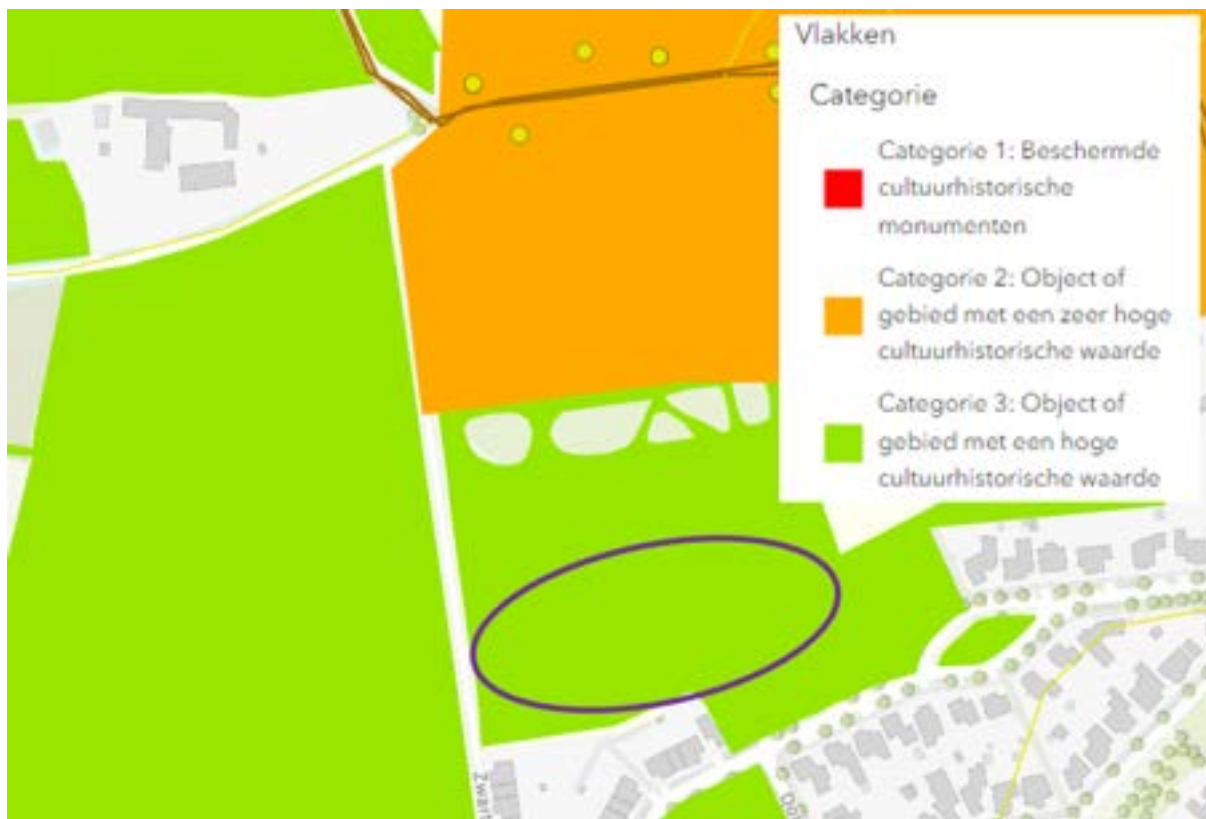
dient een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Cultuurhistorie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet ook met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Omgevingseroordering cultuurhistorisch waardevolle gebieden aangeduid. Deze gebieden verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

De planlocatie is niet gelegen in een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch waardevol gebied. De locatie maakt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ook geen onderdeel uit van een overig waardevol historisch geografisch vlak.

Het plangebied wordt op basis van de gemeentelijk erfgoedkaart Heeze-Leende aangemerkt als de minst zware categorie (3). een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.



Uitsnede Interactieve erfgoedkaart Heeze-Leende met ligging plangebied paars omlind

Het plangebied bestaat uit onbebouwde gronden. Binnen het plangebied is geen bebouwing van (rijks-) monumentale waarde gelegen. Er bevinden zich ook geen andere cultuurhistorische elementen die mogelijk 'aangetast' zouden kunnen worden met het voorgenomen initiatief.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect cultureel erfgoed geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.8.1 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuur Netwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- Óf er soorten aanwezig zijn;
- En indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van maximaal 37 woningen op bestaande (onbebouwde) agrarische gronden. De mogelijkheid bestaat dat er binnen het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. Met voorliggend plan vindt een flora- en fauna-activiteit plaats. Om op voorhand uit te kunnen sluiten dat hierbij afbreuk wordt gedaan aan beschermde soorten, is een quickscan flora en fauna (Aelmans, rapportnummer AMA230400.001.003/YST, d.d. 23 februari 2024, Bijlage 5) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Op de onderzoekslocatie soorten kunnen weliswaar soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Omgevingswet. Deze soorten, waaronder algemene vogelsoorten of provinciaal vrijgestelde soorten, ondervinden echter geen negatieve invloed van de beoogde werkzaamheden. Bij naleving van de zorgplicht is er voor deze soorten geen sprake van een overtreding van de Omgevingswet.

Voor de geplande ingreep worden mogelijk aanwezige struiken gerooid. Op basis van artikel 11.37 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Derhalve dienen de struiken buiten het broed-seizoen te worden gerooid of dient vooraf te worden vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn.

Onder artikelen 11.6, 11.27 en 11.116 van het Bal zijn specifieke zorgplichten opgesteld. De zorgplicht geldt voor ieder die een activiteit uitvoert waarbij redelijkerwijs vermoed kan worden dat deze nadelige gevolgen kan hebben op in het wild levende dieren, planten en bomen maar ook natuurgebieden. Volgens de zorgplicht

dient men redelijkerwijs de nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken en indien de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt achterwegen te laten. Voornamelijk voor de minder streng beschermde soorten geldt in praktijk dat onnodig doden, verwonden of beschadigen vermeden dient te worden.

Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvluchten van de werkzaamheden. De vluchtrichting moet wel naar een realistisch vluchtgebied leiden.

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan "natuurinclusief" bouwen kunnen de nieuwe woningen meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen, maar ook aan het aanplanten van inheemse bomen en struiken.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan kan worden uitgesloten dat de beoogde activiteiten een negatieve invloed zullen hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet en het Bal.

4.8.2 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied, waardoor uitsluitend sprake is van een externe werking. Op een afstand van meer dan 500 meter ten westen van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. Op een afstand van meer dan 4,8 km ten noordoosten van het plangebied is Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied zijn negatieve effecten ten gevolge van het planvoornemen door licht, geluid, trillingen of mechanische effecten op voorhand uit te sluiten.

Om mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie te bepalen is een stikstofnotitie incl. bijlagen (Bijlage 6) opgesteld. Uit de notitie blijkt dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt. Hiermee kunnen significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van de realisatie- en gebruiksfase op voorhand uitgesloten worden. Het planvoornemen is niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit waarvoor een passende beoordeling aan de orde is.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN, waardoor uitsluitend sprake is van externe werking. Op een afstand van 370 meter ten westen van het plangebied is het NNN gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied zijn negatieve effecten ten gevolge van het planvoornemen door licht, geluid, trillingen of mechanische effecten op voorhand uit te sluiten.

4.8.3 Conclusie

Het planvoornemen is niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit. Een passende beoordeling is niet aan de orde.

4.9 Water

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor voorliggend plan is een waterplan (Pouderoyen Tonnaer, rapportnummer P230164.001/RHA, d.d. 15 mei 2024, Bijlage 8) opgesteld. De belangrijkste onderdelen hiervan worden hieronder toegelicht.

Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun regelgeving geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

Met behulp van de rekenregel uit artikel 2.31 lid 4 onder b van de waterschapsverordening kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden . met navolgende rekenregel:

*Benodigde compensatie (in m3) = Toename verhard oppervlak (in m2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m1)*

De gevoeligheidsfactor wordt bepaald aan de hand van de kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015, waarin drie verschillende gevoeligheidsfactoren zijn opgenomen (1, ½ en ¼). Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden.

Plan Stedelijk Water 2023-2027

De gemeente Heeze-Leende heeft op 6 februari 2023 het 'Plan Stedelijk Water 2023-2027' vastgesteld. Dit betreft een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken/zorgplichten weergeeft. In dit plan is opgenomen wat de gemeente wil bereiken, hoe de gemeente daar beleidsmatig uitwerking aan geeft en wat ze gaan doen. Dit beleid heeft consequenties voor nieuwe ontwikkelingen en in- en uitbreidingen. Navolgende speerpunten worden gehanteerd in het gemeentelijk beleidsplan:

Afvalwater

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

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

Hemelwater

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

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

Bij nieuwbouwplannen geldt het uitgangspunt dat zo veel mogelijk hydrologisch neutraal gebouwd moet worden en dat percelen zo minimaal als mogelijk verhard moeten worden. Voor al het nieuw aangelegde verhard oppervlak geldt een bergingseis van 30 mm/m². Hierbij geldt dat al het verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in waterbergingsopgave op eigen terrein. Aanvullend kunnen voor de toename aan verhard oppervlak eisen van het waterschap gelden. Dit is voor onderhavige ontwikkeling het geval.

Toename verhard oppervlak (dak- en terreinverharding)	Toelichting Toename verhard oppervlak
500 - 10.000 m ²	Benodigde retentiecapaciteit (m ³) = Compensatie toename verhard oppervlak (m ²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (berging 60mm) De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van de geohydrologische kenmerken van de ontwikkellocatie en is beschikbaar via de gemeente en waterschap. De eventuele afvoer naar oppervlaktewater valt onder de uitgangspunten van de algemene beleidsregels van de Brabantse waterschappen.
> 10.000 m ²	De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Benodigde waterbergingsopgave volgend uit algemene beleidsregels Brabantse waterschappen

Met de beoogde herontwikkeling zal geen sprake zijn van sloop, uitsluitend van nieuwbouw. Dit betekent dat al het hemelwater dat valt op het nieuwe verharde oppervlak moet kunnen infiltreren op eigen terrein. Gelet op bovenstaande geldt een bergingsopgave van 60 mm/m² verhard oppervlak.

Benodigde watercompensatie

Op dit moment staat het definitieve bouwplan voor de woningbouwontwikkeling nog niet vast. Om een inschatting te kunnen maken of het haalbaar is om voldoende waterbergingsvoorzieningen bij de woningbouwontwikkeling te realiseren, wordt in deze paragraaf uitgegaan van het stedenbouwkundig scenario, waarin het verhard oppervlak op locatie het meest toeneemt. Als hieruit blijkt dat de worstcase variant haalbaar is, dan zijn eventuele andere scenario's eveneens mogelijk en wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond.

Gelet op de inhoud van het waterplan voorziet Variant A in de grootste toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied. In onderstaande tabel is voor de gehele planontwikkeling voor variant A de waterbergingsopgave opgenomen:

functie	m2	% verhard norm		berging m3
groen	491	0%	0,06	0,0
parkeren	926	90%	0,06	50,0
trottoir	999	100%	0,06	59,9
tuin	2331	90%	0,06	125,9
wegen	1562	100%	0,06	93,7
woningen	1725	100%	0,06	103,5
totaal:				433,0

Tabel benodigde waterbergingsopgave in m3 uiteengezet per functie

De verhardingstoename van de halfverharde parkeerplaatsen is worstcase ingeschat op 90%. Uitgaande van een maximale verhardingstoename van 7.213,3 m² resulteert dat in een te realiseren bergingsopgave van 433 m³.

Realisatie waterbergingsvoorziening

Gelet op de bodemgesteldheid en bijbehorende infiltratie-capaciteit wordt voorgesteld voor de hemelwaterberging een infiltratie voorziening te realiseren. Om in beeld te brengen op welke manieren er aan de waterbergingsopgave voldaan kan worden zijn hieronder een aantal opties weergegeven, die bij de nadere

civieltechnische uitwerking kunnen worden meegenomen.

Optie 1 – waterberging binnen de groenfunctie

Binnen de voorgenoemde woningbouwontwikkeling is tevens de aanleg van openbaar groen voorzien (ca. 490 m²). Deze delen van het plangebied kunnen deels verlaagd worden aangelegd. Het hemelwater dient dan naar deze aan te leggen openbare groenvoorzieningen te worden geleid, om al daar in de bodem te kunnen infiltreren.

Het huidig voorziene (beperkte) oppervlakte van de functie groen tussen de woningen is echter niet voldoende om al het hemelwater te bergen. Om te voorzien in de bergingsopgave van 433 m³ binnen de groenfunctie van 490 m² dient dan een waterberging met een diepte van afgerond bijna 90 cm gerealiseerd te worden. Dit is op de meeste plekken binnen de groenfunctie niet haalbaar en wenselijk.

Ter aanvulling zou aan de noordzijde van de weg een extra wadi/ infiltratiesloot gerealiseerd kunnen worden, waarmee alsnog adequaat invulling zou kunnen worden gegeven aan de vereiste waterbergingsopgave. Hiertoe dient dan wel het voorgestane plangebied te worden uitgebreid, zie onderstaande figuur met indicatieve begrenzing (groen gemarkeerd).



Indicatieve begrenzing extra wadi/infiltratiesloot

Optie 2 – waterberging in de tuinen

Binnen het plan is voorzien in maximaal 90 % verharding van de tuinen. In beginsel kan een deel van het hemelwater ter plekke van de onverharde terreindelen binnen de tuinen worden opgevangen. Gezien de beperkte oppervlakte onverhard (ca. 230 m²) zullen aanvullende maatregelen moeten worden genomen om alleen al het hemelwater dat valt in de tuinen op te vangen. Immers, per woning dient dan ca. 3,4 m³ te worden geborgen in de tuin.

Concluderend

Om wateroverlast naar de toekomst te voorkomen lijkt optie 1 het meest voor de hand liggend. Er is binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar om beide opties of een combinatie daarvan te faciliteren binnen het plangebied. Daarbij geldt dat optie 1 voor onderhoud en beheer de voorkeur geniet. Een open hemelwaterberging is beter toegankelijk en onderhoudsvriendelijker. Hiervoor dient het plangebied ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg dan wel te worden uitgebreid voor aanleg van een aanvullende waterbergingsvoorziening (wadi en/of zaksloot).

Naar aanleiding van de resultaten van de watertoets is besloten conform optie 1 tot realisatie van een waterbergingsvoorziening (wadi en/of zaksloot) ten noorden van de ontsluitingsweg, binnen de te realiseren robuuste groenvoorziening. Met een omvang van 1.750 m² biedt deze groenstrook voldoende ruimte voor realisering van de vereiste waterbergingsvoorziening. Om wateroverlast te voorkomen bij een zomerpiekbui (90 mm) wordt een overloop aangelegd. Deze exacte situering van deze overloop is nog niet bekend. Dit wordt

bij de planuitwerking nader uitgewerkt.

Waterkwaliteit hemelwater

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de waterbergingsvoorziening (en vervolgens naar het oppervlaktewater). 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 zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Vuil water

Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd via het nog aan te leggen rioolstelsel binnen het plangebied. Vanaf het plangebied wordt het afvalwater afgevoerd naar het hoofdriool van Boschhoven. Dit wordt voor de omgevingsvergunningsaanvraag van de bouw van de woningen nader uitgewerkt.

Grondwater

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. De minimale drooglegging is voor wegen en bebouwing 0,7 meter. Op basis van de GHG binnen het plangebied is voldoende drooglegging gegarandeerd. Op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek is de ondergrond geschikt bevonden voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Conclusie

In het plan is rekening gehouden met de waterbelangen. Het plan kan worden gerealiseerd conform de uitgangspunten van het waterschap de Dommel en het Plan Stedelijk Water 2023-2027 van gemeente Heeze-Leende. Daarmee is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief van de herontwikkeling van de agrarische gronden binnen het plangebied voor woningbouw voor maximaal 37 woningen ten noorden van de kern Leende.

4.10 Verkeer en parkeren

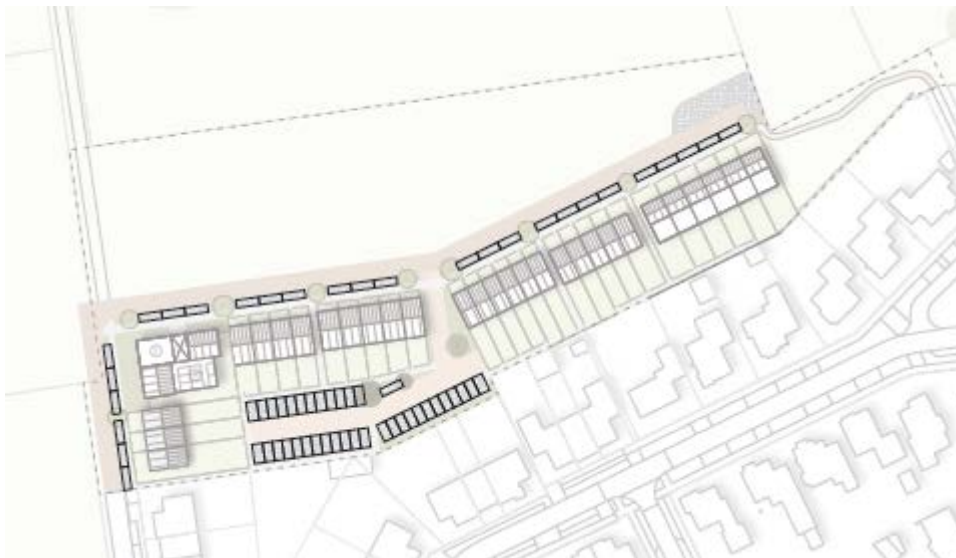
Parkeren

De ParkeerVisie Heeze-Leende is in april 2019 vastgesteld. De parkeernormen in deze visie van de gemeente Heeze-Leende zijn gebaseerd op CROW-publicatie 317. De laatste wijziging vond in november 2018 plaats. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom. In onderstaande tabel is het benodigd aantal parkeerplaatsen gemotiveerd.

Woningtypen	Aantal	Type	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
0-trede woningen		6 soc. huur	1,6	9,6
Starterswoningen (4,5m breed)		5 soc. huur	1,6	8
Starterswoningen (4,2m breed)		6 soc. Huur	1,6	9,6
Rijwoningen		12 koop	2	24
Appartementen (of bebo woningen)		8 koop	1,6	12,8
Totaal		37		64

Tabel benodigd aantal parkeerplaatsen

In variant C, de 'worstcase' variant, worden maximaal 37 woningen toegevoegd. De woningen leiden tot een parkeervraag van 64 parkeerplaatsen. Er wordt in variant C voorzien in 27 langspaarkeerplaatsen en 37 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het terrein.



Impressie invulling parkeernorm

Gelet op bovenstaande is aangetoond dat het plan voor 'worstcase' variant C voldoet aan de parkeernorm. De uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen is hiermee aangetoond.

Verkeersgeneratie

Huidige situatie

Op dit moment bestaat het plangebied uit agrarische grond. De verkeersgeneratie hiervan wordt 'worstcase' ingeschat op 0 verkeersbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

Aangenomen wordt dat het plangebied is gelegen binnen 'Rest bebouwde kom', 'Weinig stedelijk'. De maximale verkeersgeneratie ten gevolge van het planvoornemen is opgenomen in onderstaande tabel.

Woningtypen	Aantal	Type	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie totaal
0-trede woningen	6	soc.huur	6	36
Starterswoningen	11	soc.huur	6	66
Rijwoningen	12	koop, duur	7,8	93,6
Appartementen	8	koop, duur	7,8	62,4
Totaal	37			258

Tabel verkeersgeneratie ten gevolge van variant C

Gelet op bovenstaande vindt er op locatie met het planvoornemen een toename van maximaal 258 verkeersbewegingen plaats. De met de woningbouwontwikkeling aan te leggen infrastructuur heeft een zodanig straatprofiel en capaciteit dat deze toename aan verkeersbewegingen geen probleem vormt en de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Het aspect verkeer en parkeren vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze kan vervolgens weer uitgewerkt worden in programma's.

In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

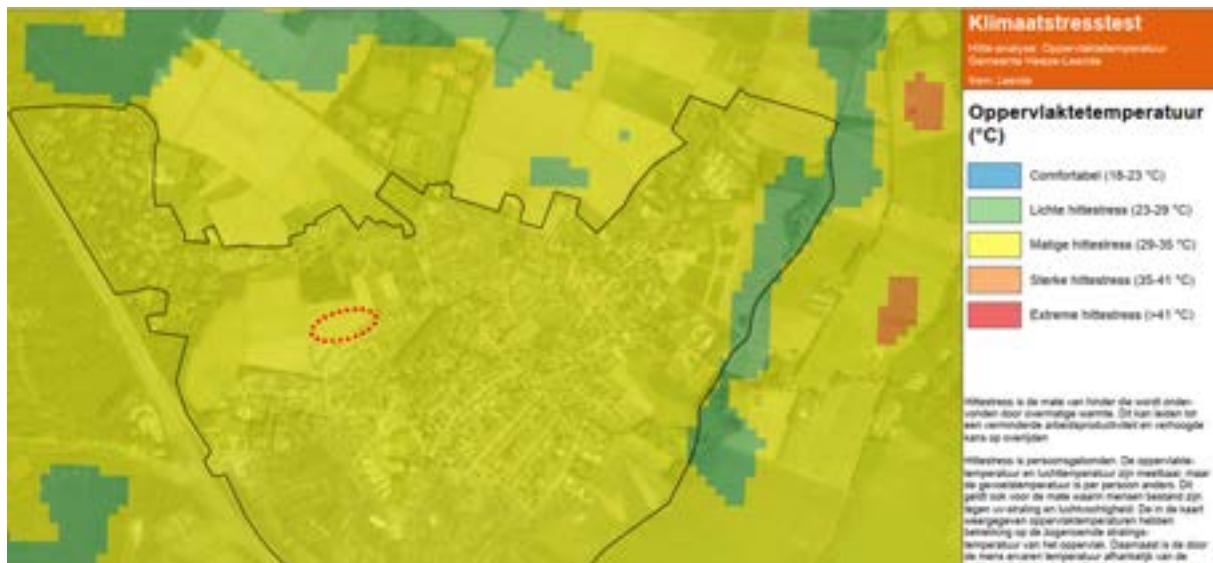
Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen. Met de woningbouwontwikkeling van maximaal 37 nieuwbouwwoningen worden de woningen met een verbeterde energieprestatie gerealiseerd. In het Bbl zijn eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen. De woningen zijn goed geïsoleerd en worden gasloos gerealiseerd. Hiermee is sprake van een duurzame woningbouwontwikkeling. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woningen wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transitie te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn mogelijke meekoppelkansen geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

Op basis van een eerder uitgevoerde klimaatstresstest binnen de gemeente is ter plekke van het plangebied slechts sprake van lichte hittestress, zie onderstaande figuur. De voorgenomen realisering van een robuuste groenvoorziening ten noorden van de planlocatie alsmede het openbaar groen rondom de woningen dragen tevens bij aan voorkomen van hittestress.



Uitsnede gemeentelijke klimaatstresstest mbt oppervlaktetemperatuur

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn in afdeling 5.3 Klimaat instructieregels met betrekking tot -veiligheid en waterberging opgenomen. Het plangebied is niet gelegen binnen een primaire waterkering, rivierbed, of ter plaatse van regionale waterberging. De instructieregels zijn hiermee op onderhavig plangebied niet van toepassing. Met de woningbouwontwikkeling wordt uiteraard wel invulling gegeven aan de waterbergingsopgave zoals omschreven in paragraaf 4.9. Hiermee wordt het plan klimaatadaptatief gerealiseerd. De groenvoorzieningen (wadi's) die worden aangelegd om te voldoen aan de waterbergingsopgave voorzien in een vertraagde afvoer van het hemelwater waarmee tevens wordt voorzien in het tegengaan van eventuele droogte op locatie.

4.12 Toetsing m.e.r.-beoordeling

In de Omgevingswet is vastgelegd dat voorafgaande aan een besluit of plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. In een milieueffectrapport worden de effecten van en plan of project op het milieu beschreven

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.plichtig is danwel een m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Als een plan kaderstellend is voor de projecten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar niet boven de drempelwaarde van kolom 2 uitkomen, moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor onderhavig project.

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Hiervoor is een afzonderlijke memo opgesteld, die als Bijlage 10 bij deze motivering is toegevoegd.

Uit de memo kan worden geconcludeerd, dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling gezien de kenmerken, plaats en potentiële effecten geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het juridisch bindende onderdeel van een omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals visualisering van de gebruiksdoelen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

5.2 Opgenomen gebruiksdoelen

Voor onderhavig voornemen zijn in het Omgevingsplan de gebruiksdoelen 'wonen', 'verkeer' en 'groen' van toepassing verklaard.

Binnen het gebruiksdoel 'Wonen' zijn een tweetal bouwvlakken opgenomen, waarin de nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden in het aangegeven aantal overeenkomstig de aanduiding 'aantal woningen'. De woningen dienen te worden uitgevoerd als rijwoning met uitzondering van de voorziene woningen aan het westelijk deel van het plangebied. Hier zijn overeenkomstig de eerdere stedenbouwkundige scenario's ook een appartementsgebouw op de hoek toegestaan (ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld') alsmede een twee-onder-één kap woning (ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen gebouwd'). Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen, aanbouwen/uitbouwen en overkappingen' toegestaan. Daarnaast zijn binnen het gebruiksdoel gerelateerd aan de woonfunctie: erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen én nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen het gebruiksdoel 'Groen' mogen de gronden worden gebruikt voor het realiseren, in stand houden en gebruiken van groenvoorzieningen, waaronder waterpartijen, water en waterberging. Oprichting van bebouwing is hier niet toegestaan.

Binnen het gebruiksdoel 'Verkeer' mogen de gronden worden gebruikt voor wegen en straten alsmede groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarde binnen het gebied is voornamelijk de aanduiding 'beschermingszone archeologie' opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie & omgevingsdialog

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten daarbij ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij de kennisgeving dient tevens aan te worden gegeven hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken. Vervolgens moet het bevoegd gezag in het kader van de motiveringsplicht aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. Daarbij is de gemeentelijke Beleidsnota Participatie Omgevingswet Heeze-Leende 2023 gehanteerd. Bij de start van het proces om te komen tot vaststelling van een omgevingsplan of een nieuw deel daarvan dient een zogenaamd participatieplan te worden opgesteld. De impact van het initiatief bepaalt de vorm van het participatieproces en wie worden betrokken.

Instrument	Regels	Verantwoordelijkheid
Omgevingsplan	Kennisgeving vooraf Motiveringsplicht	Gemeenteraad als bevoegd gezag

Uitsnede tabel zoals opgenomen in Beleidsnota Participatie Omgevingswet Heeze-Leende 2023

Ten behoeve van onderhavig voornemen is het Participatieplan Omgevingsplan Breedvennen opgesteld, dat als Bijlage 11 bij deze motivering is opgenomen. In het Participatieplan is het planvoornemen toegelicht. De de omwonenden zijn in het kader van de omgevingsdialog uitgenodigd voor een eerste omwonendenbijeenkomst die op 27 november 2023 plaatsgevonden heeft. Een verslag hiervan is als Bijlage 12 bij deze motivering opgenomen.

Met de omwonenden zijn op die avond de volgende procesafspraken gemaakt:

- De gemeente stuurt de omwonenden regelmatig per mail een update van de voortgang van het proces.
- De gemeente organiseert in 2024 een tweede omwonenden-avond. Tijdens deze avond presenteert de gemeente een 1e versie van de wijziging van het Omgevingsplan;
- Als een aanwezige tussentijds vragen of onduidelijkheden heeft, neem dan contact op met de gemeente.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Hoofdstuk 7 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen ruimtelijke procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

