

BESTEMMINGSPLAN GELDROPSWEG 3A HEEZE

TOELICHTING
NL.IMRO.1658.BPGeldrop3a-on01

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Geldropseweg 3a Heeze
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPGeldrop3a-on01
Versie voorontwerp	Augustus 2022
Versie ontwerp	Juni 2023
Versie vastgesteld	
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Begrenzing	9
2.2 Huidig gebruik en inrichting	9
2.3 Landschappelijke context	10
2.4 Beoogde situatie	11
2.4.1 Inleiding	11
2.4.2 Logistiek bedrijf	12
2.4.3 Bedrijfsvoering	12
2.4.4 Bedrijfsvoering	13
2.4.5 Inrichtingsplan	13
2.4.6 Landschappelijke inpassing	14
2.4.7 Beplanting	15
2.4.8 Kwaliteitsaspecten	16
2.4.9 Duurzaamheidsaspecten	18
2.4.10 Verkeer en parkeren	18
2.4.11 Planologische situatie	20
3. BELEIDSKADER	21
3.5 Rijksbeleid	21
3.5.1 Nationale Omgevingsvisie	21
3.5.2 Ladder duurzame verstedelijking	21
3.6 Provinciaal beleid	22
3.6.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	22
3.6.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.7 Gemeentelijk beleid	26
3.7.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	26
3.7.2 Omgevingsvisie Heeze-Leende	27
4. MILIEUASPECTEN	28
4.1 M.e.r.-beoordeling	28
4.1.1 Beleid en regelgeving	28

4.1.2	Beoordeling	28
4.2	Bodemkwaliteit	29
4.2.1	Inleiding	29
4.3	Wegverkeerslawaaï	29
4.3.1	Inleiding	29
4.3.2	Toets	29
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.4.1	Inleiding	29
4.4.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	29
4.4.3	Blootstelling aan verontreiniging	30
4.5	Externe veiligheid	32
4.5.1	Inleiding	32
4.5.2	Beleidskader	33
4.5.3	Beoordeling van het plangebied	34
4.6	Geur en veehouderij	35
4.6.1	Inleiding	35
4.6.2	Toets van het plangebied	36
4.7	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7.1	Inleiding	36
4.7.2	Toets	37
4.8	Natuur en ecologie	37
4.8.1	Inleiding	37
4.8.2	Gebiedsbescherming	38
4.8.3	Soortenbescherming	39
4.8.4	Toets	40
4.8.5	Conclusie	42
4.9	Cultuurhistorie	42
4.9.1	Beleidskader	42
4.9.2	Toets plangebied	42
4.10	Archeologie	43
4.10.1	Inleiding	43
4.10.2	Beleidskader	43
4.10.3	Toets	43
4.11	Water	44
4.11.1	Inleiding	44
4.11.2	Beleidskader waterschap De Dommel	44
4.11.3	Gemeentelijke beleid	46
4.11.4	Hemelwater	47
4.11.5	Afvalwater	49
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	50

5.1	Inleiding	50
5.2	Toelichting op de verbeelding	50
5.2.1	Inleiding	50
5.3	Algemene toelichting op de regels	50
5.4	Toelichting op de bestemmingen	51
5.4.1	Agrarisch	51
5.4.2	Bedrijf	51
5.4.3	Waarde – Archeologie 2	51
5.4.4	Leiding	51
6.	UITVOERBAARHEID	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	53
7.1	Wettelijk vooroverleg en inspraak	53
7.2	Zienswijzen	53
7.3	Procedure	53

Bijlage: Inpassingsplan P15 (stads)landschappen

1. INLEIDING

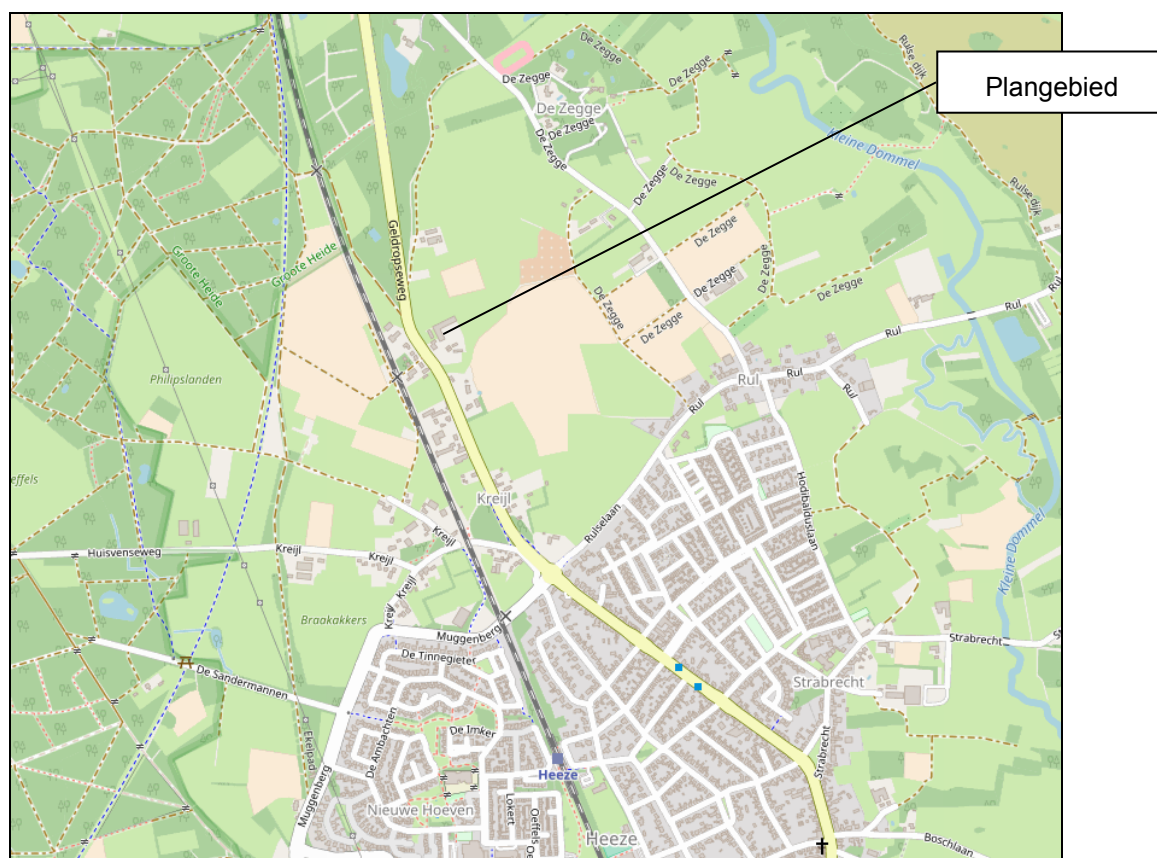
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor het herbestemmen van de bedrijfsbestemming aan Geldropseweg 3a te Heeze conform de reeds verleende omgevingsvergunning. In samenhang hiermee wordt het bestemmingsvlak van vorm veranderd. In het vigerende bestemmingsplan is op de locatie een dakdekkersbedrijf bestemd. Bij besluit d.d. 16 maart 2022 met kenmerk 6736271 is een vergunning verleend voor een bedrijf dat voorziet in logistieke opslag voor bedrijven (warehouse). Om het perceel doelmatig in te richten wordt een herindeling van het bestemmingsvlak noodzakelijk geacht.

Om de beoogde herbestemming mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld. Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

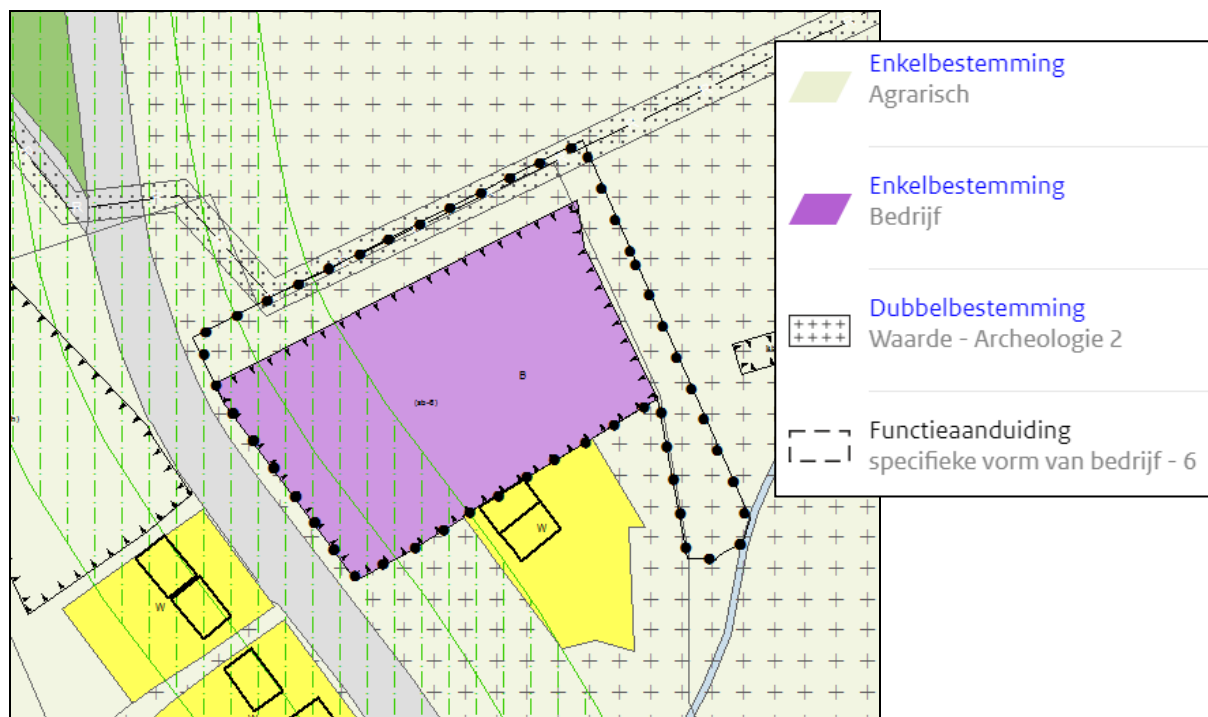
Het plangebied is gelegen aan de Geldropseweg 3a te Heeze. De locatie is ten noorden van de kern gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging ten opzichte van de kern Heeze.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 5 maart 2018. Dit bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' met het plangebied aangeduid

Ter plaatse vigeren de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Een gedeelte van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bestemmingsplanmatig is binnen de bedrijfsbestemming een dakdekkersbedrijf toegestaan het maximum bebouwd oppervlak ten behoeve van bedrijfsgebouwen ter plaatse bedraagt maximaal 2.000 m². Deze meters worden in de huidige situatie nog niet gebruikt.

Op 16 maart 2022 is een omgevingsvergunning verleend teneinde het perceel te gebruiken voor logistieke opslag voor bedrijven van derden (warehousing).

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingplan maakt de vormverandering mogelijk van het bestemmingsvlak. De vergunde situatie conform de verleende omgevingsvergunning d.d. 16 maart 2022 wordt bestemmingsplanmatig overgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Heeze, sectie A, nummer 4650, 4651, 5378, 5477, 5478 en 5480 en kent een omvang van 10.609 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart van het plangebied. Het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.2 Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied was tot voorkort nog in gebruik als bedrijfslocatie ten behoeve van een dakdekkersbedrijf. De inrichting is thans nog als dusdanig herkenbaar. Op deze bedrijfslocatie is sprake van één bedrijfswoning met bijgebouwen. De (bedrijfs)woning is teruggelegen ten opzichte van de straat en kent een grote tuin aan de straatzijde met enkele grote bomen, veel gras en lage beplanting rond de bebouwing.

Achter de woning staan twee aaneengebouwde bedrijfsgebouwen in een L-opstelling. Deze bedrijfsgebouwen worden ontsloten middels een smalle inrit langs de (bedrijfs)woning. Deze inrit is tevens de ontsluiting van de naastgelegen woning (Geldropseweg 5). Parallel aan deze inrit ontsluit een twee

inrit de woning (5a) in de tweede helft van het gebouw. Het terrein tussen de perceelsgrens en de bedrijfsbebouwing is volledig verhard met betonklinkers en stelconplaten. De aanwezige bedrijfsbebouwing zijn niet landschappelijk ingepast en vooral gezien vanuit het noorden nadrukkelijk aanwezig. Op navolgende figuur geeft een weergave van de situatie zoals deze tot voorkort was.



Figuur 4: Situatie plangebied medio 2022

2.3 Landschappelijke context

De locatie is gelegen aan de uiterste noordrand van Heeze aan de doorgaande weg richting Geldrop. Deze Geldropseweg is een belangrijke ontsluiting van Heeze en is voorzien van een fietspad aan beide zijden. De weg voert door een bos vanaf de snelwegaansluiting. Deze boswig vormt samen met de overige opgaande beplanting verder zuidelijk de rand van een aantal landschapskamers. Deze landschapskamers zijn variabel van vorm en grootte. De bebouwing langs de Geldropseweg volgt de bocht van de weg maar wijkt uiteen, zodat er een soort groene wig ontstaat tussen de bebouwing waar de weg doorheen voert. De huidige bedrijfsgebouwen op de locatie vormen de rand van een van de landschapskamers oostelijk van de boswig. Op de locatie is weinig beplanting aanwezig behalve rondom de (bedrijfs)woning en bijgebouwen. Vooral de grote Gele treurwilg (*Salix x sepulcralis* 'Chrysocoma') in de voortuin is een blikvanger.

2.4 Beoogde situatie

2.4.1 Inleiding

De gemeente Heeze-Leende heeft op 16 maart 2022 een vergunning verleend voor het toestaan van een logistiek bedrijf aan Geldropseweg 3a. Beoogd wordt om het vigerende bestemmingsvlak van vorm te veranderen teneinde op het perceel een nieuw bedrijfsgebouw ter grootte van 2.000 m² te realiseren. De bestaande bedrijfsgebouwen voldoen niet voor de beoogde bedrijfsvoering en worden gesloopt. Door het bestemmingsvlak van vorm te veranderen kan het perceel efficiënter worden benut.

Ten behoeve van een optimale kavelindeling en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit wordt het bouwvlak 5 meter buiten de vigerende bestemmingsgrens gelegd. Ter compensatie wordt de bedrijfsbestemming elders verkleind, waardoor de totale oppervlakte van de bedrijfsbestemming niet toeneemt. Ter indicatie is een tekening gemaakt van de herindeling. De roze lijnen worden gewijzigd in de nieuwe situatie. De oude situatie (bestemmingsplanmatig) staat weergegeven in figuur 2. Op de agrarische grond is deels landschappelijke inpassing en waterberging voorzien.



Figuur 5: Beoogde herindeling van het perceel

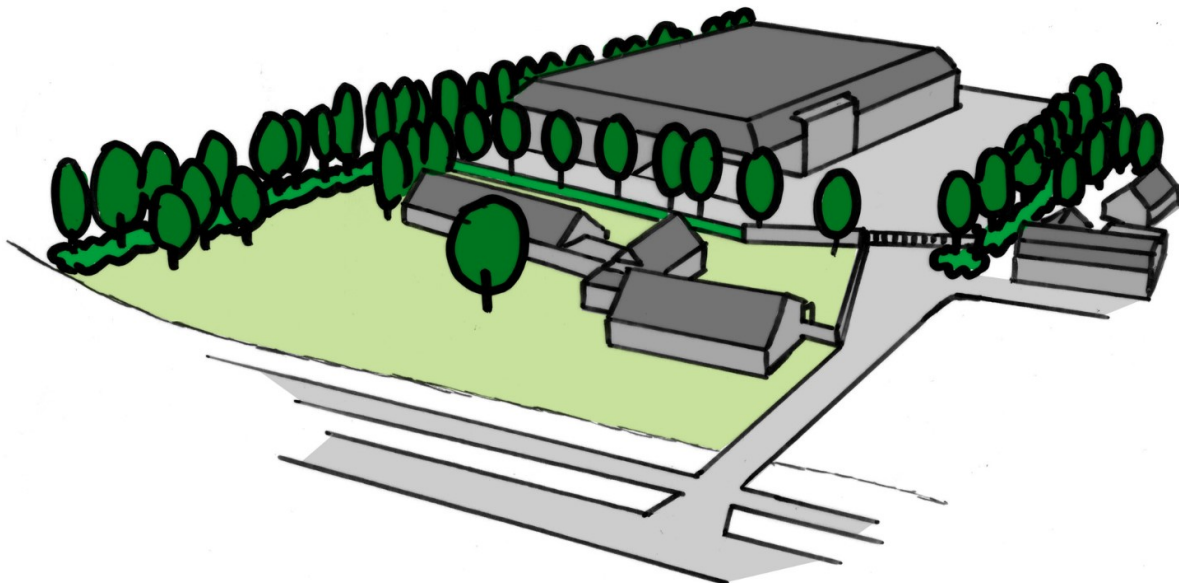
2.4.2 Logistiek bedrijf

Initiatiefnemer exploiteert aan Geldropseweg 3a in Heeze een logistiek bedrijf. Deze locatie dient uitsluitend voor opslag van goederen. Het logistiek bedrijf voorziet in opslag(ruimte) voor derden omdat zij behoefte hebben aan extra ruimte buiten eigen bedrijfspand of - terrein. Voor het transport wordt eigen materieel gebruikt. De bedrijfsactiviteiten bestaan derhalve uit het aanbieden van overflow doormiddel van palletplaatsen waar voor korte of langere tijd goederen worden gestald. Klanten zijn voornamelijk regionale bedrijven waar extra logistieke werkzaamheden vereist zijn, zoals warehousing van overflow goederen en transport tussen locaties van deze bedrijven. In de omgevingsvergunning zijn expliciet voorwaarden verboden aan de bedrijfsvoering voor wat betreft vervoersbewegingen en opslag.

2.4.3 Bedrijfsvoering

Voor het voeren van een logistiek bedrijf voldoet de huidige bedrijfsbebouwing niet. Het is daarom noodzakelijk hier een nieuw gebouw op te trekken specifiek voor de beoogde logistieke functie. Beoogd wordt één nieuw bedrijfsgebouw op te richten van circa 2.000 m². Het terrein dient toegankelijk te zijn voor logistieke voertuigen. Het nieuwe gebouw zal moeten worden voorzien van een laaddock en minimaal één grote toegangsdeur aan de zijde van een transporthof. Verder dient een kantoorfunctie in het gebouw te worden opgenomen.

De gebouwhoogte van het nieuwe gebouw wordt bepaald door de hoogte van de stellingen die erin moeten passen. Het is de bedoeling hier pallets in drie lagen op te stapelen in stellingen. De minimale benodigde vrije binnenhogte bedraagt aldus 8,2 m (3 x 2,4m plus manoeuvreerruimte). Om gemakkelijk goederen te kunnen laden en lossen kan de vloer worden opgehoogd. Dit zou echter een hogere gebouwhoogte betekenen. En dit is ongewenst. Vandaar dat in de uitwerking is uitgegaan van de realisatie van een laadkuil in de hoek van het nieuwe gebouw.

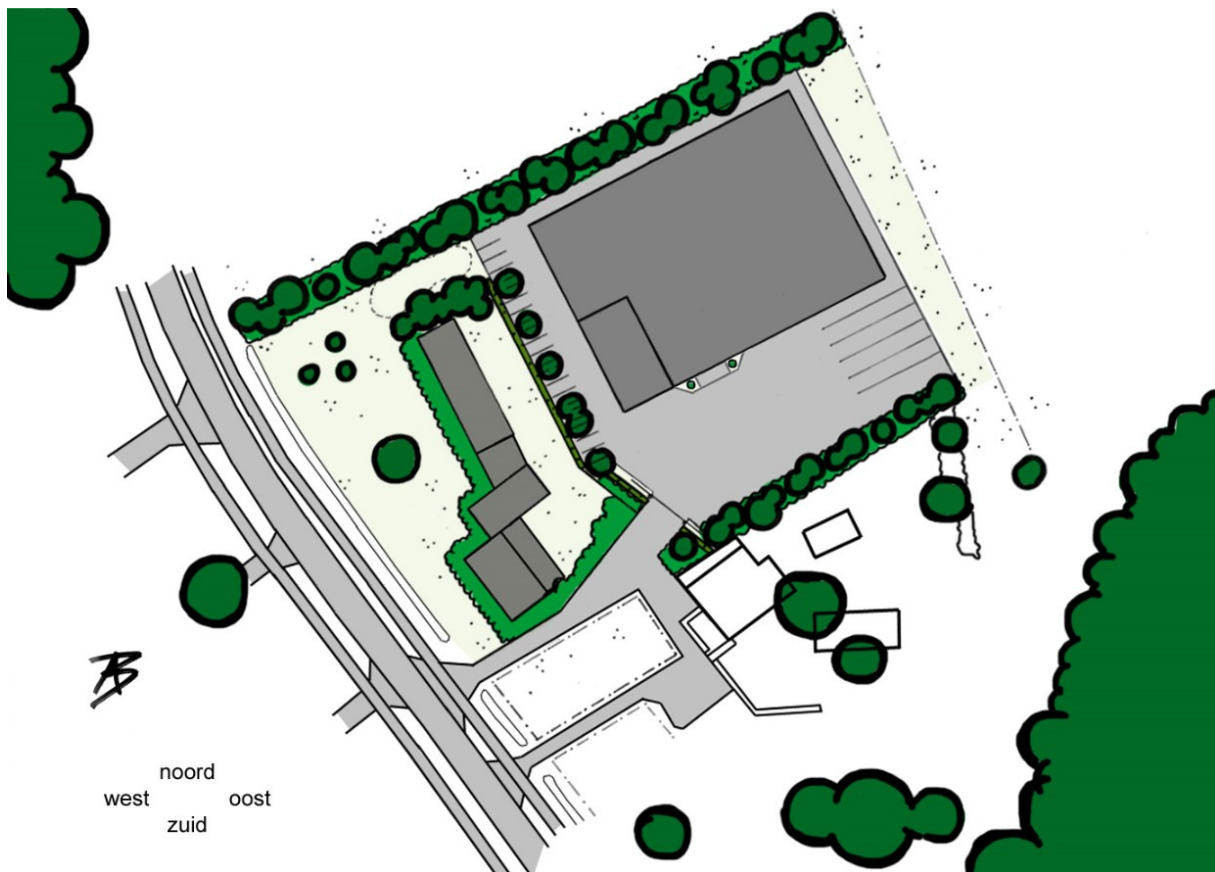


Figuur 6: Beoogde inrichting perceel en bebouwing

2.4.4 Bedrijfsvoering

Voor het nieuwe logistiekbedrijf is een ruimtelijke strategie opgesteld. Uitgangspunt is dat de huidige (bedrijfs)woning met bijgebouwen binnen de bestaande footprint blijft bestaan, evenals de ruimte tuin aan de voorzijde. Ook is er in deze strategie vanuit gegaan dat de situatie met betrekking tot Geldropseweg 5/5a niet wijzigt. Er is wel gekeken naar de mogelijke impact van herbouw van deze bebouwing. Zelfs indien deze halfvrijstaande woningen meer naar de weg toe herbouwd worden, zal de ruimtelijke strategie nog steeds werken.

Het vertrekpunt voor de ruimtelijke strategie is de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw achter de (bedrijfs)woning. De maten hiervan zijn grotendeels bepaald vanuit de bedrijfsvoering. De footprint inclusief laadkuil (200m²) bedraagt 40 x 60m. Dit nieuwe gebouw zal worden ingekaderd middels een flankerende groenstructuur haaks op de Geldropseweg. De open groene ruimte aan de voorzijde blijft behouden, grotendeels in de vorm van gras en een tuinachtige beplanting. Met de flankerende groenstructuur vormt dit het groene kader voor de herontwikkeling van deze locatie.



Figuur 7: Top-view indeling plangebied

2.4.5 Inrichtingsplan

Op basis van de ruimtelijke strategie is een inrichtingsplan uitgewerkt. De uitvoering en het behoud van het inpassingsplan is verplicht gesteld in de regels van dit bestemmingsplan.

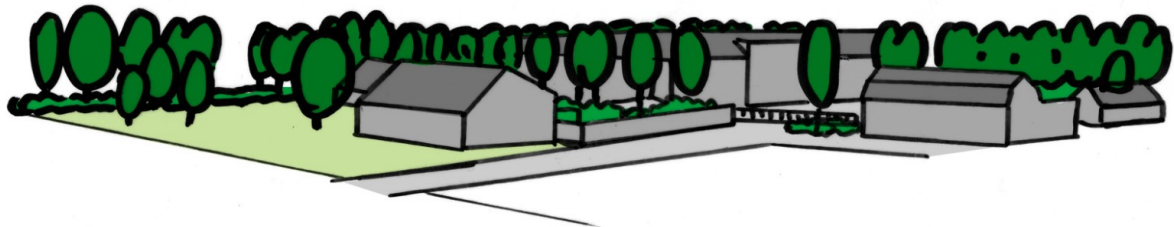
Het groene kader aan drie zijden is uitgewerkt als twee stroken van struweel met overstaanders (struiken met bomen) en een tuinzone aan de voorzijde voor de (bedrijfs)woning met bijgebouwen. Alle bestaande bomen zijn opgenomen in dit groene kader, behalve enkele slechte fruitboompjes aan de voorzijde. Er wordt vooral veel beplanting toegevoegd. Achter de (bedrijfs)woning met bijgebouwen is

een nieuwe tuin voorzien, met een directe verbinding via een poortje naar het achtergelegen nieuwe bedrijfsgebouw.

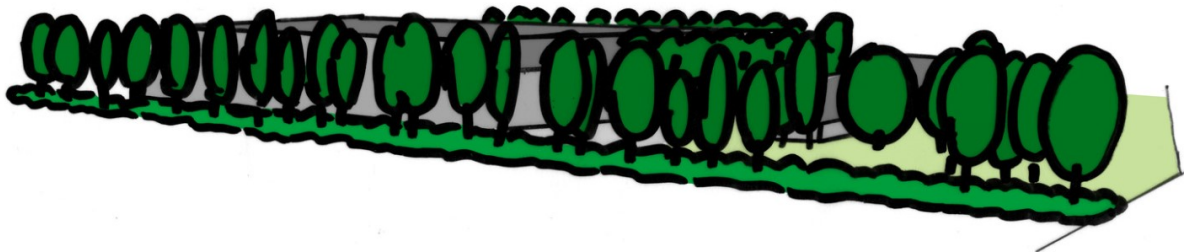
Het bedrijfsgedeelte wordt ontsloten via de bestaande inrit op de Geldropseweg. De inrit is iets uitgebogen om eenvoudiger het terrein op te kunnen rijden. De transporthof aan het eind van de inrit wordt afgesloten met een brede rolpoort. Voor de rolpoort is ook voorzien in een plantvak met een boom om de entree aantrekkelijker te maken. Deze boom staat in dezelfde lijn als de bomen tussen de parkeervakken achter de tuin. Ook de transporthof is verder uitgewerkt. De hoeveelheid bestrating is beperkt ten opzichte van de huidige situatie, waarbij nu het gehele terrein verhard is. Daarbij is rekening gehouden met de ruimte die noodzakelijk is voor de draaibewegingen van vrachtwagen. Aan het eind van de transporthof is voorzien in opstelplaatsen voor vrachtwagens.

2.4.6 Landschappelijke inpassing

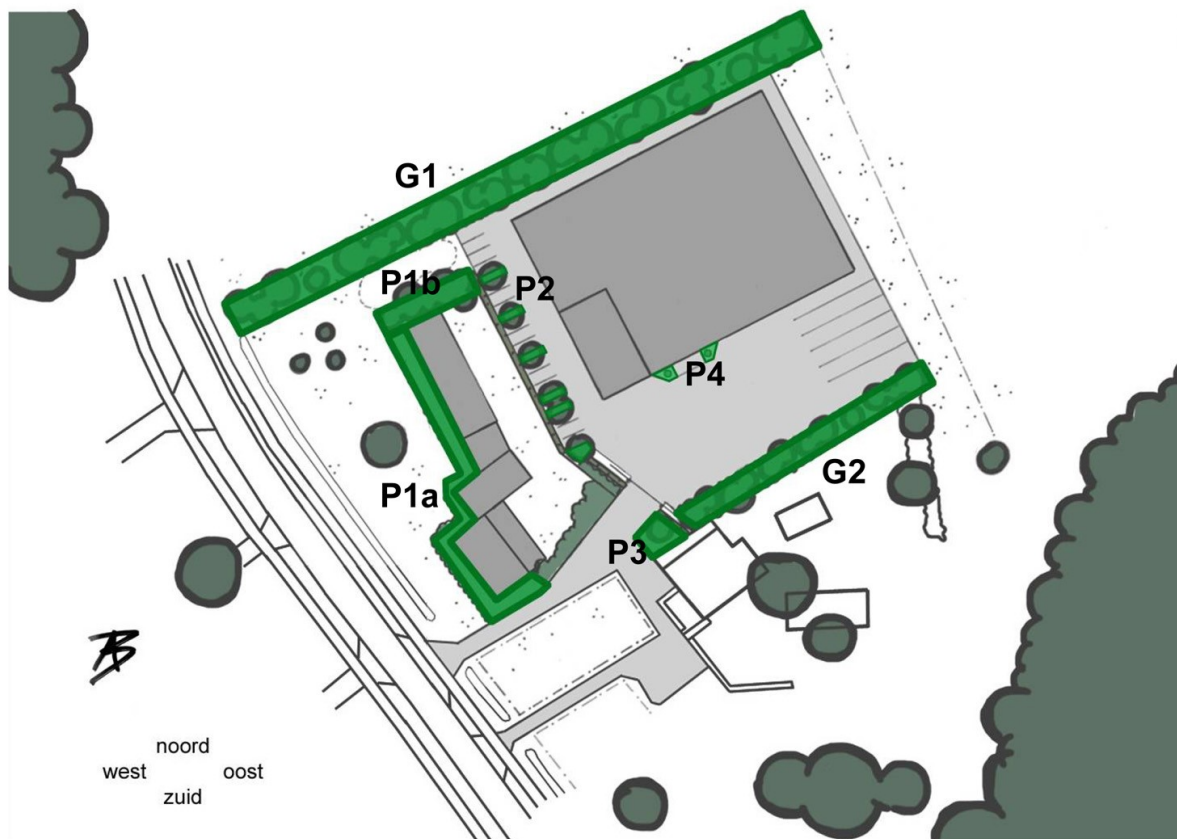
De visuele impact van het nieuwe bedrijfsgebouw wordt sterkt beperkt door de gekozen landschappelijke inpassing. De zichtbaarheid vanaf de voorzijde wordt verzacht door de rij bomen tussen de parkeervakken achter de achtertuin. Aan deze zijde wordt, zoals nu reeds het geval is, de achterliggende bedrijfsbebouwing grotendeels aan het oog onttrokken door de (bedrijfs)woning met bijgebouwen. Vanaf de noordzijde wordt de bebouwing aan het oog onttrokken door een brede groensingel met bomen. Een tweede -kortere- groensingel vormt de grens met de zuidelijk aansluitende privétuinen van de naastgelegen woningen. Daarmee wordt de nieuwe bebouwing ook vanaf die zijde grotendeels aan het oog onttrokken vanaf de Geldropseweg. Alleen haaks op de nieuwe poort is er een beperkt doorzicht naar de nieuwe bedrijfshal van het logistiekbedrijf.



Figuur 8: Zicht op het perceel vanaf de Geldropseweg vanaf richting Geldrop



Figuur 9: Zicht op het perceel vanaf de Geldropseweg vanaf richting Heeze



Figuur 10: Overzicht van de plantvakken. G1: groensingel [6m] met struiken en bomen. G2: groensingel [5m] met struiken en bomen. P1: plantvakken aan de voorzijde van de bedrijfswoning en bijgebouwen. P2: plantvakken in parkeerstrook, met bodembedekkers en een boom. P3: plantvak voorzijde poort met kruipros en markante boom. P4: plantvakken weerszijden entree kantoor met vaste planten en twee groene zuilbomen. Voor de overige beplantingselementen wordt verwezen naar het inpassingsplan in de bijlage.

2.4.7 Beplanting

De landschappelijke inpassing bestaat uit verschillende elementen. Het groene kader bestaat uit een combinatie van struiken en bomen aangevuld met bomen tussen parkeervakken en een tuin aan de voorzijde. De beplanting van de tuin wordt waar nodig aangepast, maar de totale uitstraling blijft gelijk met een groot gazon met heel prominent een Gele treurwilg en lage beplanting tegen het gebouw (P1a) en enkele bomen achter het bijgebouw (P1b).

Voor de bomen tussen de parkeerplaatsen (P2) wordt gedacht aan esdoorns; deze kennen een snelle jeugdgroei en mooie herfstkleur. *Acer x freemanii* 'Jeffersred' maakt geen zaden en zal worden geplant in brede plantbedden met een onderbegroeiing van bodembedekkers. De boom op de hoek bij de ingang staat in het verlengde van deze rij met esdoorns, maar hier is een andere soort gedacht: *Fagus sylvatica* 'Dawyck Purple', de Rode zuilbeuk, in een plantvak (P3) met rode bodembedekkende enkelbloemige rozen (*Rosa* 'Alcantara'). Deze beplanting sluit aan bij de tuinsfeer aan de voorzijde.

De ingang tot het kantoor zal geflankeerd worden door groen in de vorm van twee wintergroene zuilbomen (*Juniperus scopulorum* 'Blue Arrow') in een plantbed met vaste planten (P4).

De beplantingsstroken met struweel en bomen (G1) zullen worden ingeplant met een mengsel van inheemse bomen en struiken. Deze stroken zijn respectievelijk 6 en 5 meter breed en worden ingeplant met bosplantsoen (struikvormers) en bomen in 4 rijen met een onderlinge afstand van 1 m. Daarbij wordt 1,5 meter afstand aan de rand gehouden. Dit voorkomt problemen met onderhoud in de toekomst als de planten gaan groeien.

Beide groensingels worden ingeplant met een mengsel van inheemse struikvormers: Veldesdoorn (*Acer campestre*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Hulst (*Ilex aquifolium*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Sporkehout (*Frangula alnus*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Krent (*Amelanchier lamarckii*), Hondсроос (*Rosa canina*), Boswilg (*Salix caprea*), Vlier (*Sambucus nigra*) en Gelderse roos (*Viburnum opulus*). Er worden ook boomvormers toegevoegd, deze worden verspreid tussen de struikvormers geplant. Het gaat daarbij om: Grove den (*Pinus sylvestris*), Esp (*Populus tremula*), Zomereik (*Quercus robur*), Ruwe berk (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Witte els (*Alnus incana*) en Zoete kers (*Prunus avium*).



Figuur 11: Sfeerbeelden beplanting

2.4.8 Kwaliteitsaspecten

De gehele (bedrijfs)woning zal worden verduurzaamd. De beleving van de bestaande (bedrijfs)woning met bijgebouwen zal niet ingrijpend gewijzigd worden. Aan de achterzijde zal de (bedrijfs)woning wel worden aangepast. Aan die zijde wordt ook een nieuwe afscherming tussen de privétuin en de aansluitende bedrijfslocatie gerealiseerd. Deze bestaat achter de bijgebouwen uit een nieuwe haag. Dit is bij voorkeur een wintergroene haag; geschikte soorten zijn Taxus, Hulst of Portugese laurierkers. De haag vormt tevens de achterzijde van de parkeerstrook. Naast de inrit wordt de huidige afscherming van de tuin vervangen door een nieuwe schutting. Deze zal worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de vernieuwde dakkapellen op de woning: padoek hardhout. De schutting zal worden uitgevoerd met horizontaal gemonteerde planken. Nieuw padoek heeft een roodachtige kleur, maar dit vergrijsst snel.



Figuur 12: Padoek hardhout en bestrating

De kwaliteitsverbetering zal gerealiseerd worden middels de landschappelijke inpassing en de materialisering en aankleding van het nieuwe gebouw en het terrein. De bestaande verharding van onder meer stelconplaten zal worden vervangen door klinkerverharding in een grijze kleur. De opstelplaatsen voor vrachtwagens worden uitgevoerd in grasbetonstenen in dezelfde grijze kleur. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grind of een andere halfopen verharding. De kleurstelling is wederom een grijs tint. De parkeervakken zijn bij voorkeur donkerder dan de rijverharding. Om het grote vlak bestrating in de transporthof te breken is voorzien in een strook donkere verharding bij de ingang tot het kantoor. Deze ingang zal geflankeerd worden door groen in de vorm van twee wintergroene zuilbomen (*Juniperus scopulorum* 'Blue Arrow') in een plantbed met vaste planten (P4).

Het bedrijfsgebouw is een rechthoekig volume. Het betreft een bedrijfshal opgetrokken uit gestandaardiseerde bouwelementen met in de hoek een laad- en losfaciliteit. De bedrijfshal wordt gebouwd ten behoeve van een logistiek bedrijf. Er zullen hierin pallets worden gestockeerd in stellingen. Het betreft een zogenoemde ABC-locatie met stellingen in 3 lagen. De hoogte tussen de rekken dient daarbij minimaal 2,4 m te zijn. Dit is gelijk aan de hoogte van een pallet en de binnenmaat van een trailer. Met speling aan de bovenzijde, nodig voor het manoeuvreren met de heftruck, is een binnenhoogte van 8,2 meter noodzakelijk. Dit betekent een nokhoogte van 8,5 m. De bovenzijde van het bedrijfsgebouw is een plat dak. Wel zal aan twee zijden een afgeschuind deel worden gemaakt, zodat de visuele impact van de gevelwanden minder wordt.

De buitenzijde van het bedrijfsgebouw zal worden afgewerkt met plaatmateriaal in een (donkere) aardetint. Dit materiaal zal rondom worden toegepast op alle gevels, behalve ter plaatse van het kantoorgedeelte. Het kantoorgedeelte zal worden bekleed met padoek. Deze planken zullen verticaal worden verwerkt conform de toepassing op de (bedrijfs)woning. Het is belangrijk dat er een blijvend contrast is tussen het kantoorgedeelte en de overige gevelvlakken; deze dienen of donkerder, of lichter dan het vergrijsde hout te zijn. De voorkeur gaat daarbij uit naar een donkerdere kleurstelling.

Om de visuele impact van de gevels te verbeteren zal aan twee zijden gewerkt worden met klimoppalen. Deze staan los van de gevel en bestaan uit een metalen klimconstructie met daarin Klimop (*Hedera helix*). Zie ook het inpassingsplan.



Figuur 13: gevelbekleding met klimopschermen

2.4.9 Duurzaamheidsaspecten

De huidige (bedrijfs)woning wordt momenteel gerenoveerd in het kader van de verduurzaming ervan. Ook wat betreft het nieuwe bedrijfsgebouw en de terreininrichting is rekening gehouden met duurzaamheid, waar dit praktisch mogelijk is. Zo is er ingezet op waterdoorlatende verharding ter plaatse van de opstelplaatsen voor de trucks en de parkeerplaatsen. Vanwege de vele draaibewegingen dient de transporthof verhard te worden. Daarbij zal niet worden gekozen voor asfalt, maar voor elementverharding (betonklinkers).

De groene inpassing zal bijdragen aan de biodiversiteit. Dat geldt zowel voor de brede groensingels die de transporthof en het bedrijfsgebouw flankeren als voor de klimoppanelen. Beide bieden leefgebied en voedsel voor met name insecten en vogels.

Voor de waterafvoer is ingezet op hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dakwater en water dat valt op de verhardingen zal worden geïnfiltreerd. Dit kan in een speciaal daarvoor aan de zijkant van de bijgebouwen te realiseren WADI (voor het dakwater). Deze WADI wordt opgenomen in de vernieuwde tuinaanleg alhier en zal bestaan uit een zink in het grasveld. De bodem is geschikt om hier langzaam water te laten infiltreren. De verharding kan naar de aanliggende groensingels afstromen alsook in noordelijke richting. Daar wordt de bestaande verharding tot aan de kavelgrens opgebroken en vervangen door gras. Het van de verharding afvloeiende water kan zo eenvoudig infiltreren tussen de struiken of in het gras.

2.4.10 Verkeer en parkeren

2.4.10.1 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Heeze-Leende heeft de ParkeerVisie Heeze-Leende vastgesteld. Deze visie d.d. april 2019 geeft de gemeentelijke beleidslijnen voor verkeer en parkeren weer. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie november 2018. Parkeerkencijfers zijn een richtlijn om het benodigde parkeeraanbod bij een functie te bepalen. De kencijfers maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. De gemeente Heeze-

Leende valt in de categorie 'niet stedelijke gemeenten'. De algemene stelregel voor alle nieuwe ontwikkelingen (op zowel in- als uitbreidingslocaties) en wijzigingen van bestemmingen is dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Er mag geen beroep worden gedaan op de openbare ruimte. Alleen het college van burgemeester en wethouders mag gemotiveerd afwijken van de regel dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. De opgenomen parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages geven indicatief de omvang aan van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Elke functie en elk gebied heeft zijn eigen karakter en omstandigheden. De gebruiker dient zich daarom vooraf goed in te leven in de kenmerken van de functies en het gebied voordat hij de kencijfers en aanwezigheidspercentages toepast.

2.4.10.2 Parkeren

De herbestemming betreft onder andere het positief bestemmen van het logistiek bedrijf. Voor deze bedrijfsvoering is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte essentieel.

Er is voorzien in een transporthof aan de voorzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw. Deze transporthof wordt afgesloten middels een metalen of houten rolpoort. Aan de noordzijde van deze transporthof is voorzien in 5 opstelplaatsen voor vrachtwagens (truck met trailer) van 3,5 x 18m. Voor bezoekers en personeel is voorzien in 16 parkeerplaatsen direct achter de privétuin. Dit zijn standaard parkeerplaatsen van 2,5 x 5m.

In de vergunningverlening zijn voorwaarden gesteld aan het aantal voertuigbewegingen per dag. Het gaat om maximaal 50 bewegingen. Het aantal medewerkers bedraagt 6 personen. Derhalve is het voldoende om 10 reguliere parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Ter plaatse worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden er twee gebruikt voor de bedrijfswoning.

2.4.10.3 Verkeer

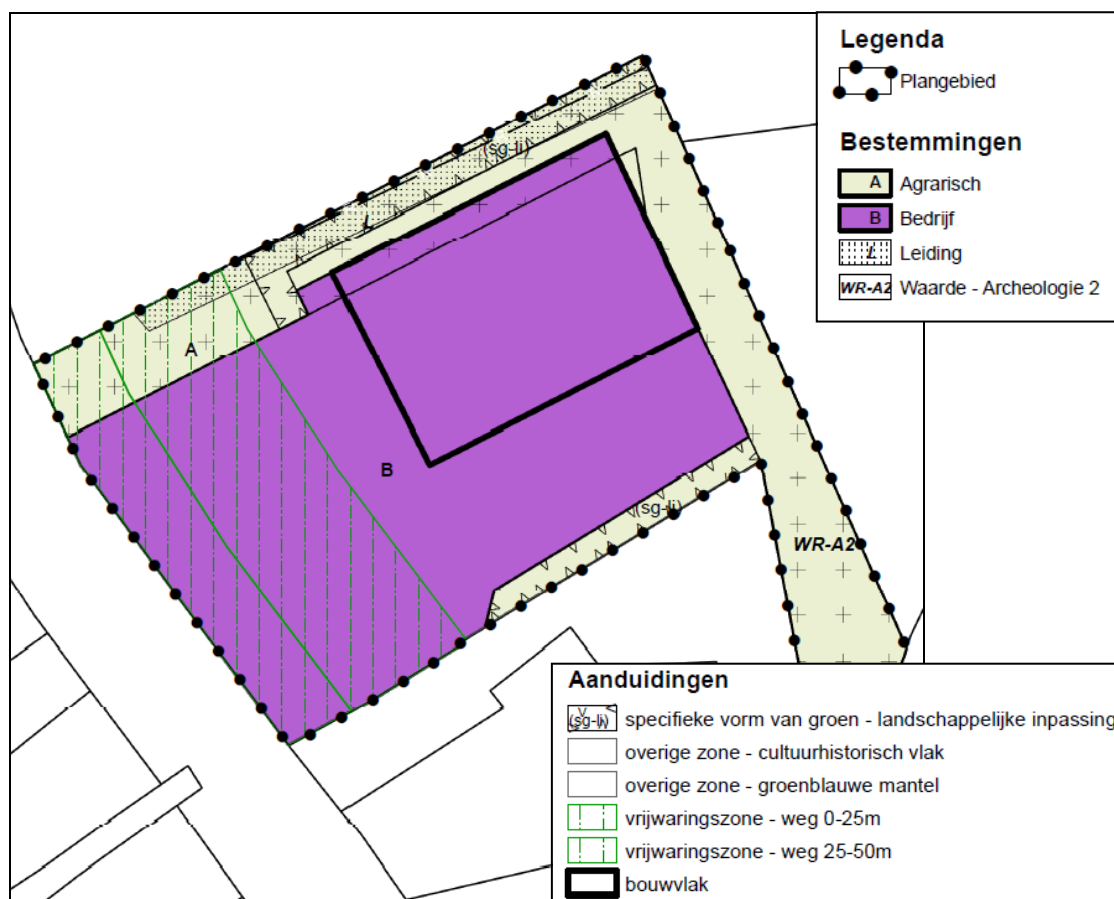
De bedrijfslocatie wordt direct ontsloten op de Geldropseweg via een bestaande inrit. Deze inrit blijft bestaan. Een tweede inrit verder noordelijk is reeds gesloten en zal geheel worden verwijderd. Dit betekent dat de ontsluiting van het bedrijf ook de ontsluiting vormt voor de (bedrijfs)woning en de bijgebouwen. De (bedrijfs)woning kan bereikt worden via een pad vanaf deze inrit of via de achterzijde. Qua vervoersbewegingen wordt uitgegaan van vervoersbewegingen voor 6 medewerkers per dag en 10 inkomende vrachten en 10 uitgaande vrachten per week (8 vervoersbewegingen per werkdag) voor transportmaterieel. Daarnaast worden per dag gemiddeld 4 bezoekers/leveranciers verwacht en voor de aanlevering goederen door derden worden 10 vervoersbewegingen per dag verwacht.

In de vergunningverlening zijn voorwaarden gesteld aan het aantal voertuigbewegingen per dag. Het gaat om maximaal 50 bewegingen. Er is dus nog 'ruimte' over qua bedrijfsactiviteiten.

De invulling van het plangebied met een bedrijfsbestemming past in de omgeving en binnen de verkeersstructuur. De capaciteit van de bestaande infrastructuur sluit aan bij de beoogde bedrijfsbestemming.

2.4.11 Planologische situatie

Het plangebied wordt heringedeeld waarbij het bestemmingsvlak verschuift en van vorm veranderd. De oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf' neemt niet toe. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen en er is een bouwvlak opgenomen. De relevante aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen.



Figuur 14: Uitsnede verbeelding

3. BELEIDSKADER

3.5 Rijksbeleid

3.5.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op nationale belangen. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. De beoogde herontwikkeling past binnen de regionaal overeengekomen woningbouwprogrammering.

3.5.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.5.2.1 Inleiding

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

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft enkele uitgangspunten geformuleerd, die gehanteerd dienen te worden voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden.

3.5.2.2 Toets

Voor stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Middels beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming en worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot. Uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

3.6 Provinciaal beleid

3.6.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

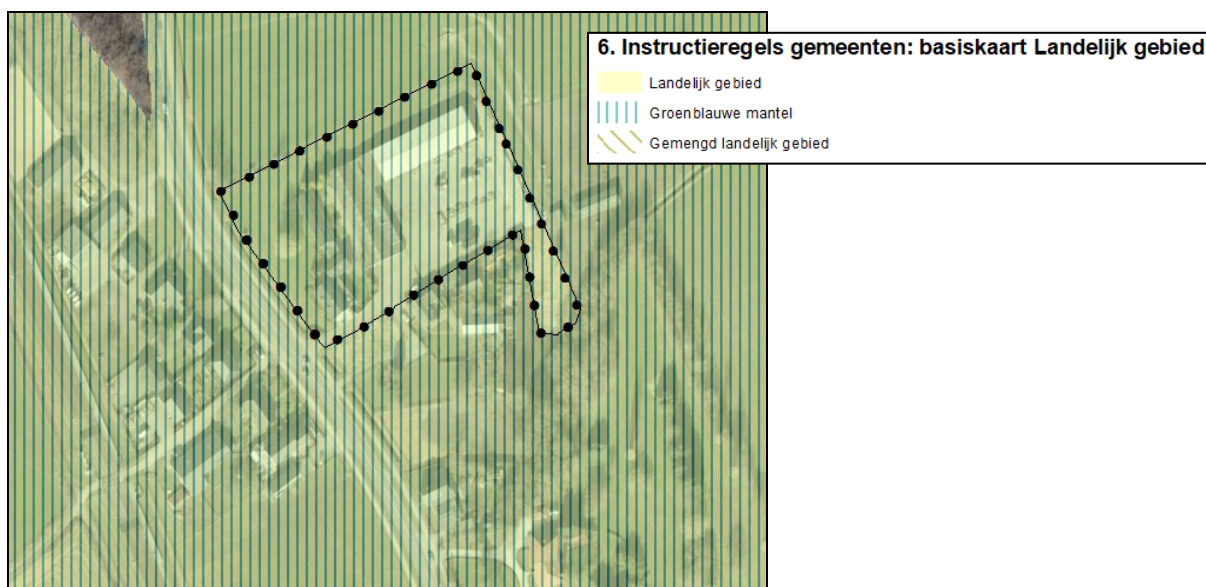
3.6.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.6.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant sluit met deze regels aan op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Derhalve is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het eerdere beleid zijn doorgevoerd als deze rechtstreeks voortvloeien uit recenter vastgesteld beleid.

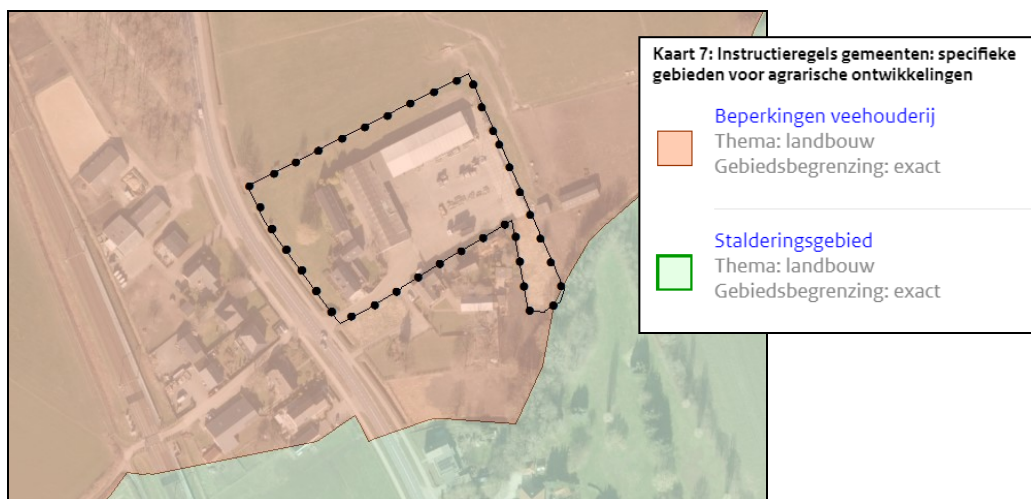
3.6.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 15: Interim omgevingsverordening kaart 6: Basiskaart landelijk gebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied, met de aanduiding 'Groenblauwe mantel'.



Figuur 16: Interim omgevingsverordening kaart 7 Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met beperkingen voor veehouderij en een 'stalderingsgebied'. Binnen het 'stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De aanduiding 'Stalderingsgebied' is voor onderhavige ontwikkeling niet relevant. Navolgend wordt uiteengezet dat de beoogde ontwikkeling mogelijk is op basis van de interim omgevingsvergunning van de provincie Noord-Brabant.

3.6.2.3 *Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik*

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

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt en er wordt een nieuw bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak gebouwd. Het perceel wordt in de nieuwe situatie doelmatiger ingericht en per saldo neemt het verhard oppervlak af. Het bestemmingsvlak blijft gelijk in omvang. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.6.2.4 *Artikel 3.9 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit*

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

Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel, het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 2 ontwikkeling. De herbestemming heeft een beperkte ontwikkeling op het landschap. Voor deze ontwikkelingen kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.4. Het beplantingsplan maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

3.6.2.5 *Artikel 3.72 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied*

Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel, als onder meer aan de voorwaarde is voldaan dat de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- een gebiedsgerichte benadering met betrekking tot welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

- welke effecten de ontwikkeling mogelijk heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.

Daarbij dient te worden geborgd dat de functie, ook op de langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dient het plan daarvoor onder meer regels te bevatten over een bij de omgeving passende omvang, publieksaantrekkende werking, en verplaatsing naar een passende locatie wanneer de functie niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor bedrijvigheid, dient deze kleinschalig te zijn en te passen binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

Navolgend worden deze punten getoetst en beschouwd.

Het betreft hier het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf in het landelijk gebied op een bestaande bedrijfslocatie en op een bestaand bouwperceel. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van een menging van functies.

Het betreffende bedrijf is passend in het gebied en leidt niet tot een afbreuk in het gebied. Het terrein wordt niet ingericht als zichtlocatie maar het terrein en de bebouwing wordt volledig groen omkaderd. Er wordt een nieuwe hoogwaardige bedrijfshal opgericht welke de oude bedrijfsbebouwing vervangt. Het perceel wordt voorzien van een hoogwaardige landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt de bebouwing vanuit het buitengebied aan het zicht onttrokken en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van de bedrijfsactiviteit omdat er uitsluitend goederen worden geladen en gelost en inpandig worden opgeslagen. Het laden en lossen vindt plaats in een laadkuil.

Vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein niet in de rede omdat het bedrijf niet aansluit bij de vestigingsvoorwaarden op industrieterreinen. Er zijn maar een beperkt aantal medewerkers aanwezig per vierkante meter. Op een normale dag zijn er maximaal 6 medewerkers aanwezig.

Het bedrijf maakt geen deel uit van de maakindustrie. Er vindt enkel warehousing plaats. Het bedrijf is gelijk te stellen met een categorie 2 bedrijf. Daarnaast heeft het bedrijf geen noodzaak voor allerlei voorzieningen dat een industrieterrein biedt. Waar een industrieterrein zich kenmerkt door een hoge bebouwingsgraad, wordt binnen het plangebied maar 30% van het perceel bebouwd met bedrijfsgebouwen.

Er is geen sprake van een hoge verkeersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen zijn middels de regels begrensd en beperkt. De verkeersbewegingen nemen zelfs af ten opzichte van de voorgaande bedrijfsfunctie. Daarnaast vinden de verkeersbewegingen plaats buiten de spitsuren.

Door het vestigen van het bedrijf op deze locatie blijft er binnen het bedrijventerrein ruimte voor bedrijven van een zwaardere, en, beter daar passende milieucategorie. Daarnaast wordt middels deze ontwikkeling vermeden dat het plangebied verrommeld door leegstand.

Het bestemmingsplan bevat regels omtrent de maximale omvang van het bouwvlak en het bestemmingsplan. Tevens bevat het bestemmingsplan regels voor het gebruik van het buitenterrein, die buitenopslag uitsluit.

De ontwikkeling past ook op de langere termijn binnen het plangebied. Een verdere intensivering van bedrijfsactiviteiten wordt niet beoogd. De regels van het bestemmingsplan voorzien dan ook niet voor het verruimen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Evenmin staan de regels toe dat er binnenplannen mogelijkheden zijn een andersoortig type bedrijf te vestigen. Er is geen sprake van detailhandel op de locatie.

Resumerend is kan er worden gesteld dat er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.73 vanwege:

- Er is sprake van een beperkt aantal arbeidsplaatsen;
- Het ruimtegebruik is niet intensief;
- Er wordt slechts een beperkt gedeelte van het perceel bebouwd (30%);
- Er wordt naar ratio erg veel groen aangelegd en bestemd (68%), dat is niet haalbaar op een bedrijventerrein;
- Er vind een kwaliteitsverbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie.
- Het bedrijf kent een beperkte milieucategorie (vergelijkbaar met cat. 2)
- Er is geen sprake van maakindustrie of (volumineuze) detailhandel.
- Het bedrijf heeft geen behoefte aan de extra faciliteiten die een industrieterrein biedt.

3.7 Gemeentelijk beleid

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

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

Het plangebied wordt optimaler ingericht ten behoeve van een logistiek bedrijf. Heeze-Leende is gelegen in de Brainportregio. Het bedrijf binnen het plangebied is eveneens een spil hierin. Potentiële klanten zijn vooral bedrijven uit de regio waar extra logistieke werkzaamheden vereist zijn, zoals warehousing van overflow goederen en transport tussen locaties van deze bedrijven. Hierin wordt ingespeeld op specifieke regionale vraag.

Middels de herontwikkeling neemt tevens de ruimtelijke kwaliteit toe. Het plangebied is gelegen aan de dorpsentree van Heeze. Ingezet wordt op het vervangen van verouderde bebouwing door nieuwe bebouwing met een hoogwaardige uitstraling en een landschappelijke groene inpassing van het geheel. De oude bebouwing is deels asbesthoudend en wordt dan ook gesaneerd.

De dorpsentree wordt significant verbeterd door het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de kaders van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

3.7.2 Omgevingsvisie Heeze-Leende

Momenteel ligt de Ontwerp Omgevingsvisie Heeze-Leende ter inzage. In deze Ontwerp Omgevingsvisie is het toekomstbeeld voor Heeze-Leende uitgewerkt. De Omgevingsvisie is een belangrijk document dat mede gaat bepalen hoe de gemeente Heeze-Leende er over 20 jaar zal uitzien. Daarin is de gemeente ingedeeld in verschillende deelgebied met voor elk deelgebied een eigen opgave en koers.

Beoogd wordt binnen het plangebied een andersoortig bedrijf te vestigen op een bestaand bedrijfsperceel. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en in de dorpsentree van Heeze.

Qua voorzieningen voor bedrijvigheid wordt gesteld dat er in de gemeente weinig uitbreidingsruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven. Groei en kansen zitten met name in kleinschalige ontwikkelingen op de huidige bedrijventerreinen en een verbreding van de recreatiesector.

In de omgevingsvisie wordt over de werksector onder andere het volgende gesteld:

Hoofddoelen:

Bedrijven vormen een economische motor van het dorp. Ze kunnen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. We willen ruimte bieden aan bedrijvigheid als de aard van de bedrijvigheid past bij de omgeving. We optimaliseren bestaande bedrijventerreinen om ook in de toekomst ruimte te bieden aan een gezonde mix van lokale (ambachtelijke) bedrijven.

Daarnaast huisvesten we als gemeente al een aantal grotere bedrijven met een belangrijke functie in de Brainportregio. Deze bedrijven willen we graag behouden. Voor nieuwe grootschalige en/of hinder veroorzaken bedrijven is echter geen ruimte. Deze passen niet bij de aard en schaal van onze gemeente en huisvesten we bij voorkeur elders in de regio.

Uitgangspunten:

Bij initiatieven (nieuwvestiging en uitbreiding in nieuwbouw, bestaand of transformerend vastgoed) ligt de nadruk op lokale bedrijvigheid en een passende maat en schaal. We denken daarbij vooral aan (kleinschalige) initiatieven die een positief effect hebben op de leefomgeving en/of omwonenden, die bijdragen aan de leefbaarheid in de kernen, die qua aard en schaal passen bij de omgeving en waarvoor de infrastructuur passend is. We streven ernaar dat nieuw bedrijfsverkeer buiten de dorpscentra blijft.

Middels deze ontwikkeling wordt een passende nieuwe invulling gegeven aan een bedrijfslocatie die door veroudering incourant was geworden. Er is veel vraag naar opslagruimte in de regio. Door een overflow locatie te bieden waar ondernemers aan de hand van palletplaatsen voor korte of langere tijd hun goederen kunnen plaatsen kan het bedrijf voorzien in deze vraag. De combinatie met transport maakt het makkelijker voor bedrijven om gebruik te maken van deze flexibele inzet. Het plangebied bevindt zich dicht tot de Rijksweg A67, wat zorgt voor een goede ontsluiting en weinig verloren kilometers tot aan de snelweg. Het bedrijf kent een beperkte milieukundige uitstraling en verkeersbewegingen lopen niet door het centrum. De ontwikkeling binnen het plangebied is passend binnen de kaders en doelstellingen van de Omgevingsvisie Heeze-Leende.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Beleid en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een Milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (bijlage C en bijlage D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

4.1.2 Beoordeling

De herbestemming binnen het plangebied, kan worden gekwalificeerd als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling valt ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor, het milieu. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Inleiding

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door het grondverzet.

Er wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Niet aannemelijk is dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor deze wijziging is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

4.3 Wegverkeerslawaaï

4.3.1 Inleiding

Bij ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

In de Wet geluidhinder wordt wegverkeerslawaaï vrijwel uitputtend geregeld. Alleen voor de geluidsbelasting van wegverkeer op woonerven en 30 km-wegen biedt de wet geen bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.2 Toets

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande woning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Binnen het plangebied wordt geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Het aspect wegverkeerslawaaï is in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook niet relevant.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.4.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor lucht-



Figuur 18: Kaart met fijnstofuitstoot 2020 PM_{2,5} waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

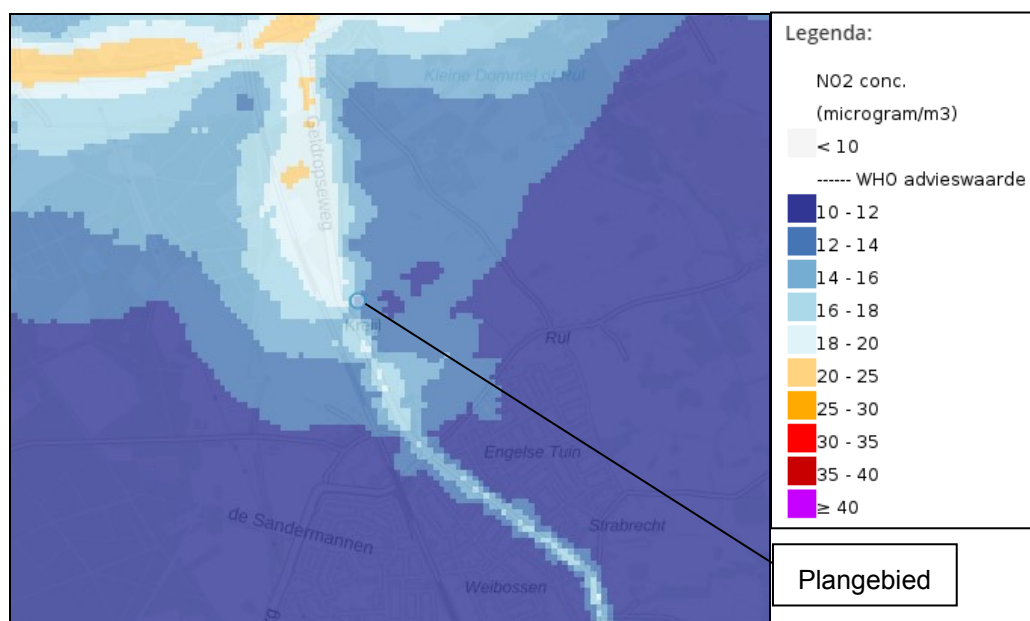
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-9 µg/m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof.

4.4.3.2 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 19: Kaart met stikstofuitstoot 2020 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

De hoeveelheid stikstof is gelegen tussen de 13-14 microgram per m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van stikstof.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

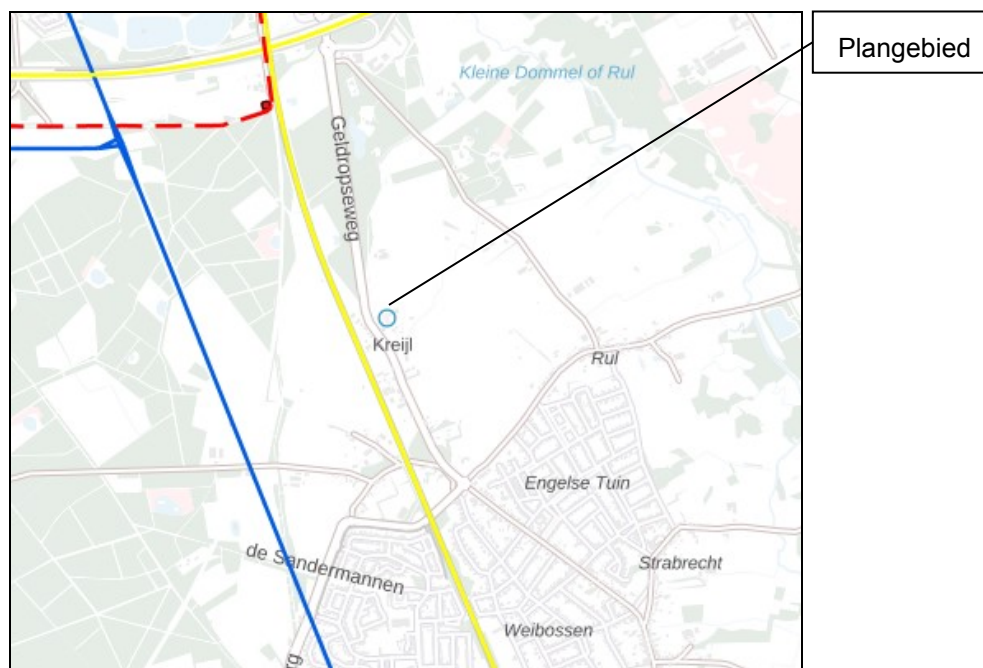
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De belangrijkste risicobronnen zijn:

1. Inrichtingen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor inrichtingen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004).
2. Transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor. Voor dit transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt; april 2015).
3. Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart Nederland waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart externe veiligheid, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.5.2 Beleidskader

4.5.2.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

4.5.2.2 Beleidskader vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een

zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

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

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

4.5.2.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplan vaststelt zijn:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met omgevingsvergunningenstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.

4.5.3 Beoordeling van het plangebied

4.5.3.1 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waar het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook wordt geen inrichting gerealiseerd waar dit besluit op van toepassing is.

4.5.3.2 *Vervoer over het spoor*

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende ligt de spoorlijn met het traject Weert-Eindhoven. De afstand tussen het plangebied en de spoorlijn bedraagt circa 100 meter. Binnen het plangebied wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Het groepsrisico neemt derhalve niet toe.

4.5.3.3 *Vervoer over de weg*

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Heeze-Leende plaats over de Rijksweg A2. Het plangebied is nabij deze Rijksweg gelegen, op een afstand van circa 1.100 meter tot de Rijksweg A2.

4.5.3.4 *Vervoer over het water*

Binnen de gemeente Heeze-Leende vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing bij herbestemming van het plangebied.

4.5.3.5 *Vervoer via buisleidingen*

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van eventuele buisleidingen en heeft derhalve geen invloed op dit plan.

4.5.3.6 *Luchtvaart*

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

4.5.3.7 *Transport hoogspanningslijnen*

Binnen een afstand van 500 meter tot het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.6 Geur en veehouderij

4.6.1 Inleiding

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

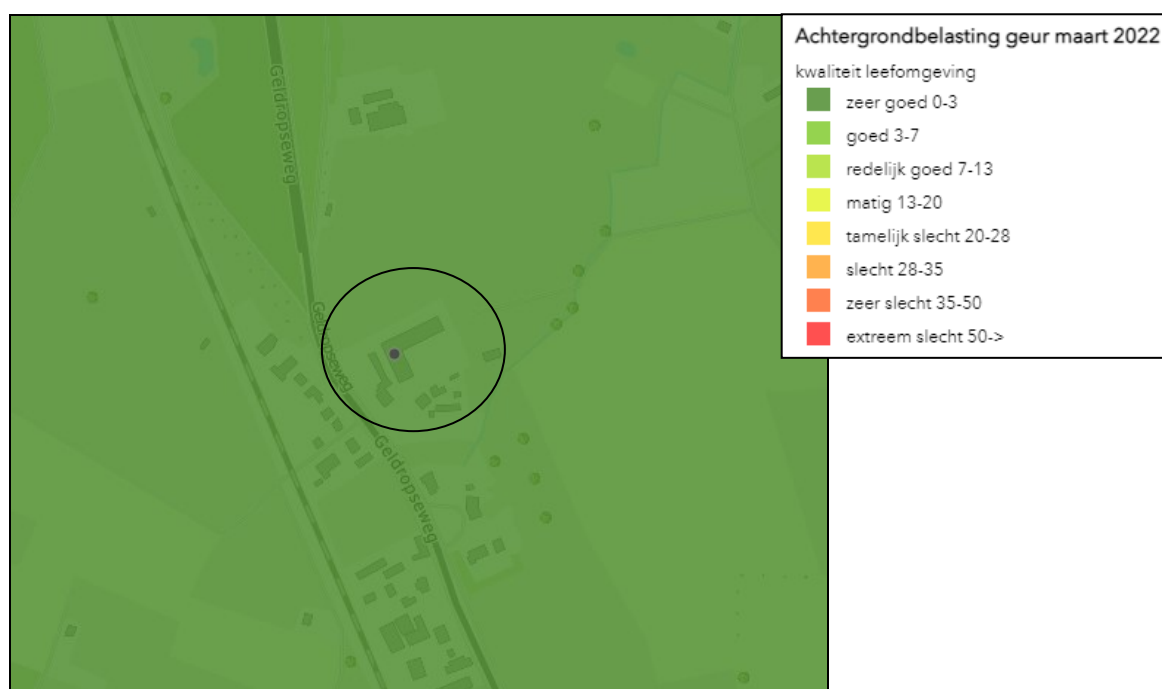
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft deze wet hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.6.2 Toets van het plangebied

Binnen het plangebied wordt geen nieuw voor geurgevoelig object toegevoegd. Er worden dus geen bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering middels deze herbestemming.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie locaties waar een vergunning aanwezig is voor het houden van dieren. Op alle locaties gaat het om dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Navolgende kaart geeft een indicatie van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Sprake van een zeer goed woon en leefklimaat.



Figuur 21: Uitsnede kaart met woon- en leefklimaat rondom het plangebied

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. In een 'gemengd

gebied' kan de richtafstand zoals weergegeven in de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.7.2 Toets

Binnen het plangebied is sprake van een herontwikkeling en nieuwe indeling van het bestemmingsvlak. Het gebruik van het bedrijf blijft in de nieuwe situatie gelijk aan de reeds vergunde situatie. De huidige bedrijfswoning is reeds aan te merken als gevoelig voor overige niet-agrarische bedrijven in de omgeving.

Beoogd wordt de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen en te vervangen door een nieuw, eigentijds pand, ten behoeve van het reeds vergunde bedrijf. De bedrijfsactiviteiten bestaan hoofdzakelijk uit warehousing en opslag. Deze zijn ingevolge de VNG-brochure te kenschetsen als een categorie 2 bedrijf (sbi-code 52109). De opslag vindt inpandig plaats. De voornaamste milieu-uitstraling van het bedrijf betreft de transport bewegingen.

Het bestemmingsvlak van het bedrijf wordt 5 meter verder noordwaarts geschoven. Het bestemmingsvlak komt hiermee verder af te liggen van burgerwoningen in de omgeving. De ontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

4.8.1.1 *Wet natuurbescherming*

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. In de wet zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming, met name Natura 2000) en de bescherming van soorten (soortenbescherming, flora en fauna). Daarnaast bevat deze wet regels over houtopstanden en de jacht.

4.8.1.2 *Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones*

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheden bieden voor migratie tussen de gebieden. Om het NNB als zo'n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de wegenstructuur. De ecologische verbindingzones zijn (vaak) langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. De bescherming vindt hierbij plaats in het ruimtelijk spoor. Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van

Nederland (Natuur Netwerk Nederland, NNN) en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000.

4.8.2 Gebiedsbescherming

4.8.2.1 *Wet natuurbescherming*

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

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

De Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op (ruime) afstand tot een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus (per saldo) 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

4.8.2.2 *Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones*

De bescherming van het NNB en de ecologische verbindingzones vindt plaats in het ruimtelijk spoor, middels instructieregels aan gemeenten in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (als opgenomen in paragraaf 3.2.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Doelstelling van het beleid is om het NNB in stand te houden, te ontwikkelen en te beschermen. Naast regels voor ontwikkelingen die plaatsvinden in de aangeduide NNB-gebieden of ter plaatse van ecologische ver-

bindingszones, gelden er ook regels voor ontwikkelingen buiten deze gebieden ('externe werking'). Ook bij ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de aangewezen gebieden, maar die een aantasting kunnen geven van de ecologische waarden en kenmerken (bijvoorbeeld door geluid, licht of betreding), geldt dat de negatieve effecten waar mogelijk moeten worden beperkt en dat de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. Deze externe werking is blijkens de regels niet van toepassing op een aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water, daar hiervoor reeds een afweging plaatsvindt binnen overige wettelijke kaders.

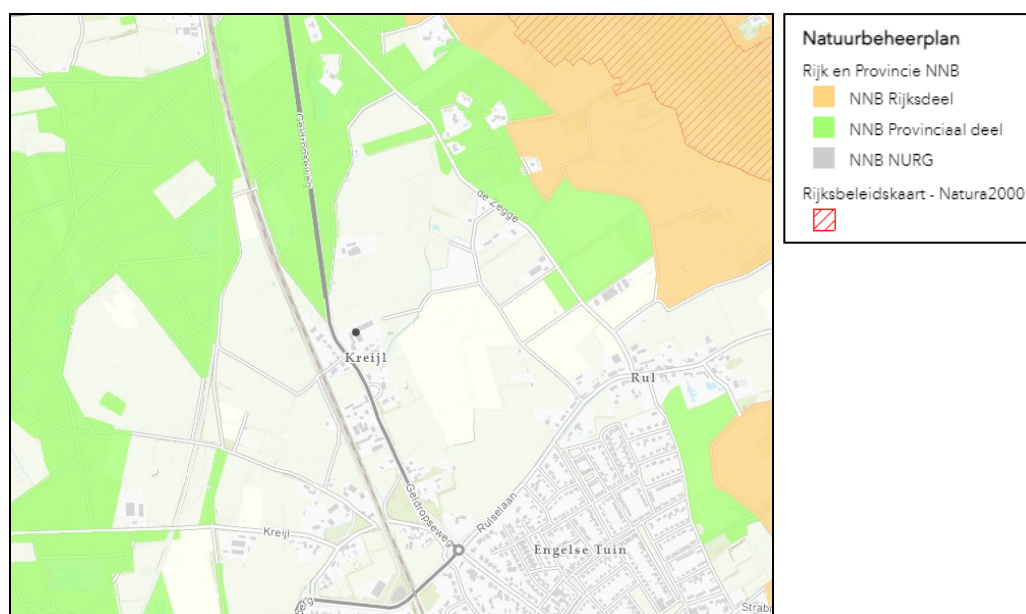
4.8.2.3 Ligging gebieden

Natura 2000

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven'. Dit gebied is aangewezen als Vogelrichtlijngebied, en als Habitatrichtlijngebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura-2000 gebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.100 meter ten westen van het Natura 2000-gebied.

Natuur Netwerk Brabant

Op circa 50 meter ten noordwesten van het plangebied liggen delen van het NNB.



Figuur 22: Ligging plangebied ten opzichte van NNB- en Natura-2000 gebieden

4.8.3 Soortenbescherming

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

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet dus worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.8.4 Toets

4.8.4.1 Gebiedsbescherming

De herbestemming van de bedrijfslocatie heeft geen negatieve invloed op het Natura 2000-gebied. Daarvoor is de afstand te groot en de ontwikkeling te kleinschalig. Er vindt eveneens geen aantasting plaats van de NNB.

4.8.4.2 Stikstof

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn reeds vergund. Verouderde bebouwing maakt plaats voor nieuwe bebouwing die gasloos wordt verwarmd. Oude installaties worden verwijderd en het aantal vervoersbewegingen nemen af.

4.8.4.3 Soortenbescherming

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen versto-

ring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: 'het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort'. Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Er worden geen landschapselementen verwijderd. Wel wordt er ten minste 840 m² extra landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit komt ten goede aan foerageer en nestelmogelijkheden van diverse diersoorten.

Wel worden twee loodsen gesaneerd. Deze gebouwen bieden geen goede verblijfplaats voor vleermuizen. Er is sprake van veel lichtinval, er is geen spouw en er is sprake van tocht onder de golfplatenconstructie bij loods 1 en bij loods twee is het dak geheel afgedicht. Van een overtreding van de Wet natuurbescherming is derhalve geen sprake. Navolgende figuur geeft een impressie van de te slopen loodsen.



Figuur 23: Binnenkant loods 1



Figuur 24: Binnenkant loods 2

4.8.5 Conclusie

De planontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect natuur en ecologie. De van toepassing zijnde wettelijke kaders worden bij het plan in acht genomen, waardoor negatieve gevolgen worden uitgesloten.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Beleidskader

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

4.9.2 Toets plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of elementen. De beoogde herbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.10 Archeologie

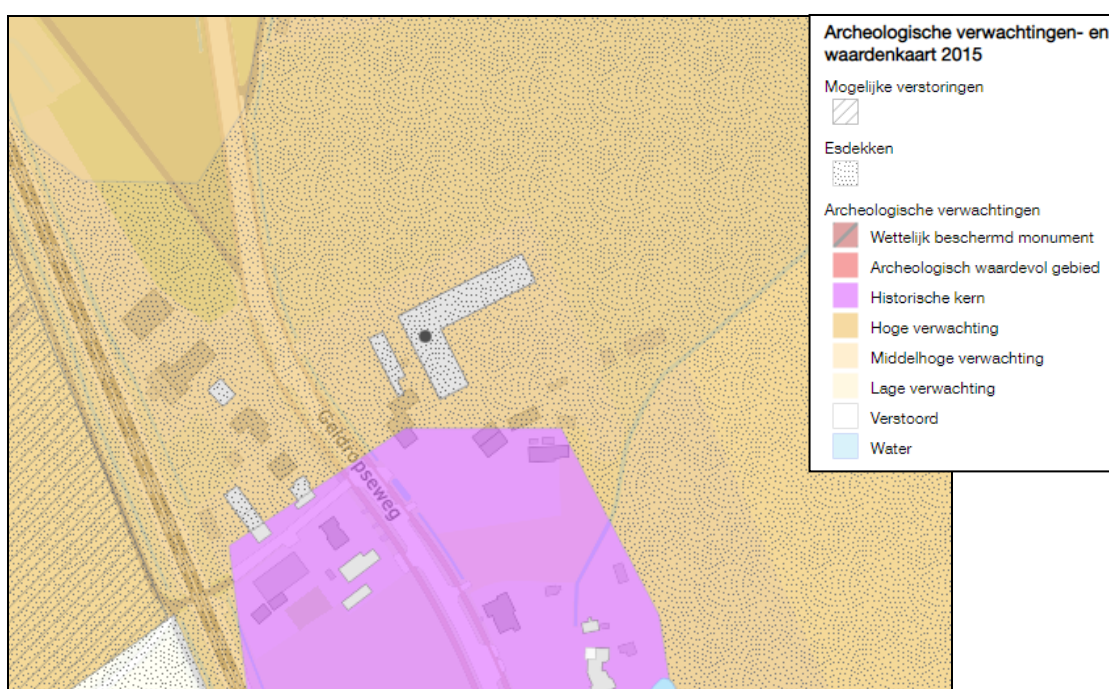
4.10.1 Inleiding

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

4.10.2 Beleidskader

De gemeente Heeze-Leende beschikt als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed binnen de gemeente behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Heeze-Leende zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Archeologische Beleidskaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede Archeologische Beleidskaart, met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

4.10.3 Toets

Het plangebied is op de erfgoedkaart grotendeels aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. De gemeente Heeze-Leende heeft dit archeologiebeleid niet verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is op de erfgoedkaart aangegeven dat de grond verstoord is. Binnen gebieden aangemerkt als categorie 4 geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen kleiner dan 500 m². Het nieuwe bouwplan vindt grotendeels plaats ter plaatse van de

bestaande bebouwing. De gronden daar zijn reeds verstoord. De archeologische verwachtingen en waardenkaart is niet doorvertaald in het vigerende bestemmingsplanregime. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De meldplicht conform de Monumentenwet 1998, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, blijft altijd van kracht.

4.11 Water

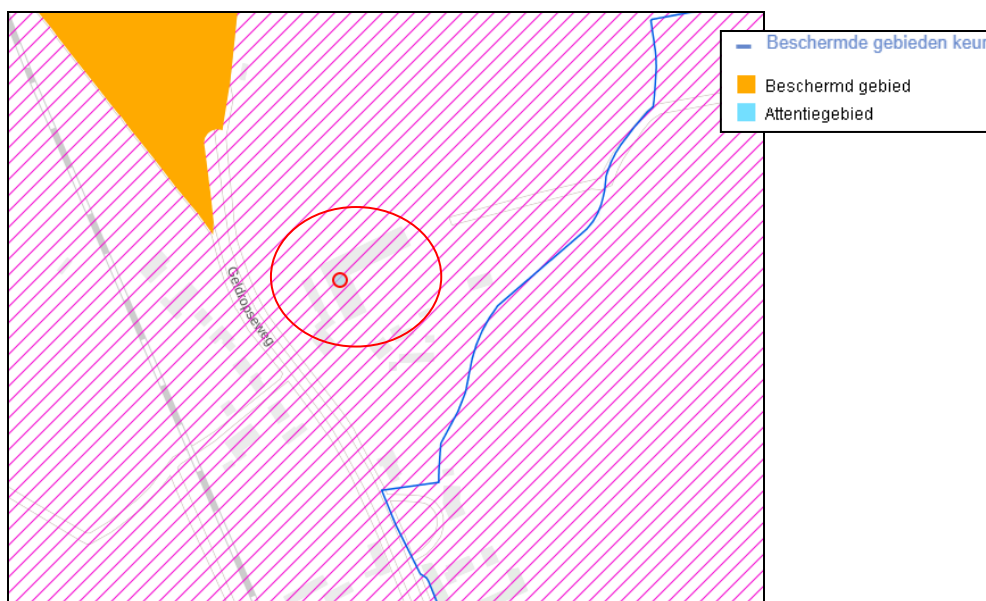
4.11.1 Inleiding

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

4.11.2 Beleidskader waterschap De Dommel

4.11.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de beschermde gebieden voor keur waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede beschermde gebieden keur

4.11.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambitie van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Waterschap de Dommel heeft de ambities uiteengezet in drie principes. De principes geven nadere betekenis aan de ambitie in het beheergebied van Waterschap De Dommel. Hieronder zijn de principes benoemd.

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt. In landbouw, natuur en stedelijk gebied wordt al het water dat valt geïnfiltreerd in de bodem. Er dient ruimte te worden gemaakt voor het opslaan van water, zodat dit in droge tijden gebruikt kan worden. Waar infiltratie niet kan (kwelgebieden) is ruimte gemaakt om water maximaal vast te houden en vertraagd af te voeren.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan. Gebruik van bodem en water is toegestaan als dat past binnen de natuurlijke condities van het bodem- en watersysteem. Het waterschap ziet woningbouw graag in hoger gelegen gebieden en niet naast een beek. Het op-pompen van water uit de bodem voor gebruik in huishoudens, industrie of de landbouw moet in balans zijn met de aanvulling van dit diepe en ondiepe grondwater.
3. Wat schoon is moet schoon blijven. Iedereen geeft het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Nu wordt het regenwater nog op veel plekken vermengd met vuil rioolwater, het is beter als schoon en vuil water wordt gescheiden, zodat schoon regenwater kan worden toegevoegd aan het watersysteem. Op deze manier kan men een watersysteem maken dat klaar is voor de toekomst.

Het waterbeheerprogramma geldt voor zes jaar. Aan het einde van deze zes jaar moeten de eerste stappen gezet zijn in de watertransitie. De stappen zijn onderverdeeld in drie doelen. Hierna zijn deze opgesomd:

1. Droge voeten: in de stad en openbare ruimte wordt bebouwing aangepast naar het veranderende klimaat. In plaats van water afvoeren, moet water worden vastgehouden.
2. Schoon water: Het waterschap en zijn gebiedspartners handelen vanuit de grondgedachte dat water dat schoon is, ook schoon blijft. Het relatieve schone hemelwater wordt niet meer afgevoerd via de afvalwaterketen. Daarnaast zijn we in staat het effluent van onze zuiveringen zo schoon te maken dat het als alternatieve bron voor grondwatergebruikers of voeding voor onze beken gebruikt kan worden.
3. Voldoende water: We willen in 2050 een toekomstbestendige *grondwaterhuishouding*. Aanvulling en onttrekking van grondwater zijn in balans en het grondwaterpeil laat een positieve trend zien; het grondwater wordt niet meer uitgeput.

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

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

4.11.3 Gemeentelijke beleid

4.11.3.1 Plan Stedelijk Water 2023-2027

Het Plan Stedelijk Water (PSW) is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken/zorgplichten weergeeft. In dit plan laat de gemeente zien wat men wil bereiken en hoe men daar beleidsmatig uitwerking aan geeft. Door middel van het PSW legt Heeze-Leende vast wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/ondernemers ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente streeft naar een situatie waarbij het hemelwater, zoveel als mogelijk, op natuurlijke wijze in de bodem wordt verwerkt (infiltreren) en niet ingezameld wordt. Dit geldt voor openbaar én particulier terrein. Denk hierbij aan grindkoffers, tuinwadi's, infiltratiebermen, groene daken, niet onnodig verhard en overtollige verhardingsstroken opruimen. Dit zorgt voor aanvulling van de grondwaterstand en de groene voorzieningen zorgen voor verkoeling tijdens hete zomers. Doordat het regenwater niet wordt afgevoerd naar de riolering, blijft de rioleringscapaciteit beschikbaar voor de verwerking van het overtollige regenwater tijdens piekbuien.

Voor al het nieuw aangelegde verhard oppervlak (dak- en terreinverharding) geldt een bergingseis van 30 mm/m². Hierbij geldt dat bij sloop / nieuwbouw de ontwikkeling als nieuwbouw wordt beschouwd, en alle verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in een waterbergingsopgave op eigen terrein. Indien afvoer naar oppervlaktewater plaatsvindt, gelden de hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen.

4.11.4 Hemelwater

De GHG ter plaatse van het plangebied varieert sterk en bedraagt tussen de 60 cm en 140 cm m-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas waarop de ligging van de GHG inzichtelijk gemaakt is.



Figuur 27: Uitsnede met GHG voor het plangebied

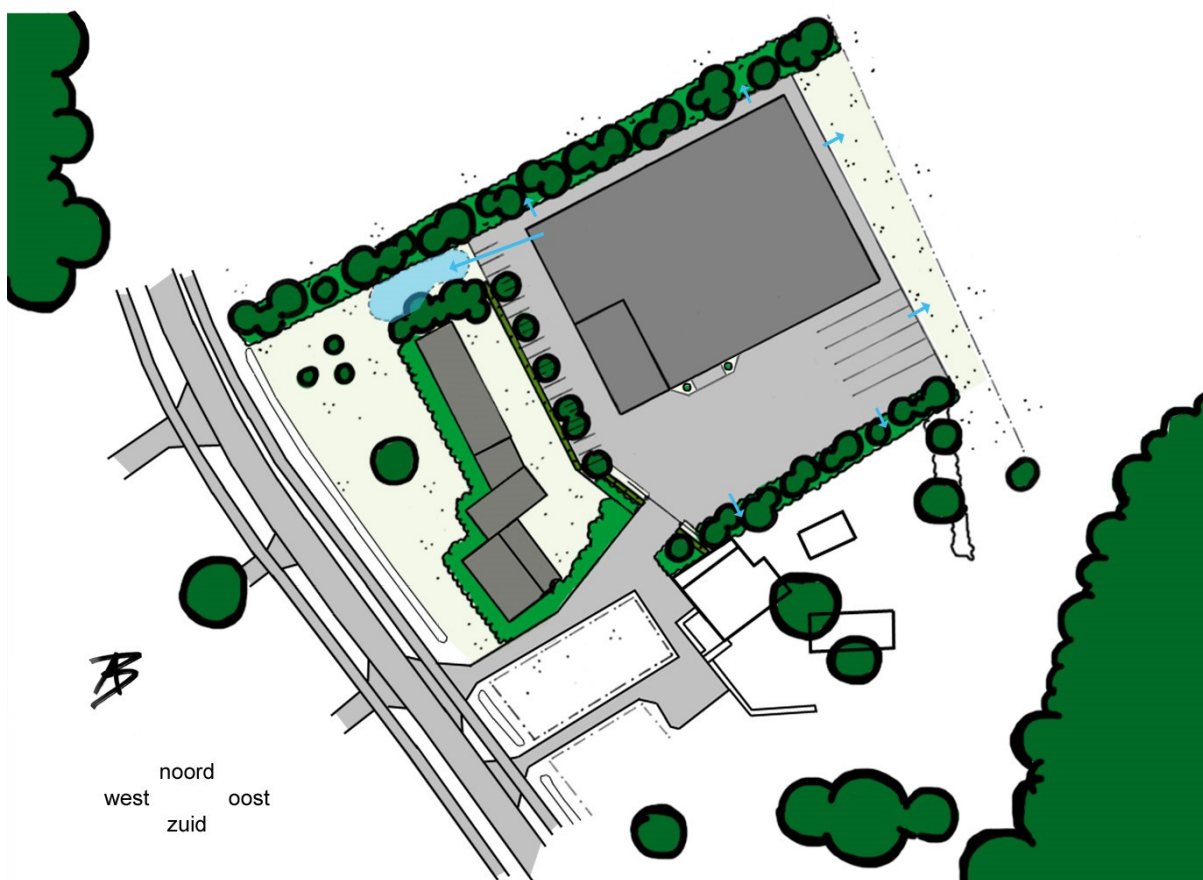
Het plangebied is in de huidige situatie thans nagenoeg in zijn geheel verhard. De verharding bestaat uit gebouwen en erfverharding (beton en stelconplaten). Het verhard oppervlak zal middels de herbestemming dan ook niet toenemen. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Wel wordt de bebouwing en de inrichting vervangen door een nieuwe bedrijfshal en de erfverharding wordt grotendeels uitgevoerd in grasbetontegels.

In de nieuwe situatie zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Voorgesteld wordt het hemelwater dat valt op de erfverharding infiltreren in het aangelegde grasland aan de noordzijde en deels te infiltreren door de half verharding aan de zuidzijde en de aangelegde groenstrook.

Voor het water dat valt op het dak van het bedrijfsgebouw wordt voorgesteld dit middels een transportriool te laten afvloeien naar een wadi/paddenpoel aan de voorzijde van het perceel. Voor het bedrijfsgebouw à 2.000 en een overdekt laaddock van 200 m² geldt een bergingsopgave van ten minste 60 mm per m² verharding. Daarmee geldt een bergingsopgave van 132 m³. Beoogd wordt het hemelwater te bergen in enerzijds een nieuw aan te leggen poel aan de voorzijde van het perceel en deels te laten afwateren in het grasland aan de achterzijde. De gemiddelde GHG van 80-100 centimeter ter plaatse vormt geen belemmering. Navolgende figuren geeft een voorbeeld van de beoogde bergingsvoorziening en de uitwerking binnen het plangebied.



Figuur 28: Voorbeelden WADI na een regenbui



Figuur 29: beoogde verwerking van het hemelwater

De definitieve inrichting van de hemelwaterafvoer zal in de aanvraag van de omgevingsvergunning worden uitgewerkt met inachtnaam van deze paragraaf. Dit wordt als vereiste aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Er mag geen hemelwater worden aangekoppeld op het riool.

4.11.4.1 Waterkwaliteit

Het bedrijf binnen het plangebied is een zogenaamde type B-inrichting waarvoor het Activiteitenbesluit van toepassing is. Voor de opslag en stalling van materieel en milieukundige voorzieningen (zoals de wasplaats, opslag brandstof, et cetera) en dergelijke kan aansluiting worden gezocht bij de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Op grond van dit besluit zijn, voor zover van toepassing, bode beschermende maatregelen voorgeschreven.

Voor parkeren/stallen van voertuigen/materieel of opslag van niet-significant bodembedreigende stoffen kan volstaan worden met een kerende vloer of voorziening. Voor een wasplaats of tankplaats is een vloeistofdichte vloer in beginsel een vereiste. Het bedrijf zal conform de regels uit het Activiteitenbesluit worden ingericht.

4.11.5 Afvalwater

Het terrein is reeds aangesloten op het bestaande riool. De bestaande capaciteit is hiervoor voldoende. Er mag geen hemelwater worden aangekoppeld op het riool. Al het regenwater dient te worden afgekoppeld.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

5.2.1 Inleiding

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

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en landschappelijke inpassing.

5.4.2 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een logistiek bedrijf (warehousing) met één bedrijfswoning en 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen.

5.4.3 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

5.4.4 Leiding

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse rioolwaterleiding.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Heeze-Leende zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Wettelijk vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd.

7.3 Procedure

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

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

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