

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“STRIJPERSTRAAT TUSSEN 21A
EN 23”**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Strijperstraat tussen 21a en 23”

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 december 2019 tot en met 16 januari 2020 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle zienswijzen. Om de zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen.

In deel III komt de inhoud van de zienswijzen aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- Adres(sen) waar de reactie betrekking op heeft.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze Om naast de verschillende onderwerpen in één zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen.
- In de middelste kolom per reactie de reactie van gemeentewege hierop.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven.
- Wanneer in de rechterkolom het volgende teken is opgenomen: ‘-’ heeft deze reactie geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

In deel IV zijn de ambtshalve wijzigingen verwoord.

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, danwel naam instantie die een zienswijze heeft ingediend	
1	Strijperstraat 21, Leende	9 januari 2020
2	Strijperstraat 28, Leende	13 januari 2020
3	Strijperstraat 23, Leende	16 januari 2020

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1 en 2. Wijziging van het beleid strookt niet met het welstandsbeleid. Een loods past niet in het karakteristieke straatbeeld en het vrije zicht richting de achtergelegen Stijper Aa zal hierdoor vrijwel volledig verdwijnen. Met de bouw van de loods is het aannemelijk dat de bedrijvigheid toeneemt. Hierbij wordt vooral aandacht gevraagd voor het laden en lossen door vrachtverkeer in een 30 km zone. Het plan is in strijd met de Verordening Ruimte omdat het deels gelegen is binnen de Structuur Groene Mantel en nabij het Natuur Netwerk Brabant met aanduiding behoud en herstel watersystemen. Naast een sierteelt bedrijf heeft initiatiefnemer ook een bedrijf in onderhoud en repareren en keuren van grondverzet- en landbouwmachines. Gelet op	In de vergadering van 15 januari 2019 is het bouwplan voor het plangebied besproken in de Welstandscommissie Zuidoost Brabant. Het plan is getoetst aan welstandsniveau 1. Dit betekent dat de hoofd- en deelaspecten streng beoordeeld worden en de detailaspecten regulier. De commissie is van mening dat het plan voldoende aansluit bij de karakteristieken van de directe omgeving. Het plan staat een nodige bestemmingsplanwijziging niet in de weg. De beoordeling van de welstandscommissie zal worden opgenomen in de toelichting. Deze herbestemming leidt niet tot een toename in productie en derhalve in autoverkeer. De teelt van snijheesters vindt ongewijzigd plaats. Het inpakken kan in pandig plaatsvinden. Er vindt in de huidige situatie ook afvoer van snijheesters plaats. Circa 30 keer per jaar worden bloemen naar de veiling gebracht door de initiatiefnemer met een busje met aanhanger. De herbestemming heeft geen toename in verkeersbewegingen of parkeren tot gevolg. Dit wordt toegelicht in de toelichting. Uit paragraaf 3.2.2 van de toelichting blijkt dat het plan past binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Provincie Noord-Brabant heeft tevens ingestemd met dit plan en niet geconcludeerd dat dit plan in strijd is met hun regelgeving. De Verordening ruimte Noord-Brabant is inmiddels vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Inhoudelijk heeft dit geen wijzigingen tot gevolg. Binnen het plangebied vindt exploitatie van het tuinbouwbedrijf plaats. Dit wordt als zodanig aangepast in de toelichting. De initiatiefnemer exploiteert daarnaast op een locatie in Valkenswaard een bedrijf dat toeziet op reparatie-	<i>De toelichting wordt aangevuld met de welstandsbeoordeling.</i> <i>De herbestemming heeft geen toename in verkeersbewegingen of parkeren tot gevolg. Dit wordt toegelicht in de toelichting.</i> <i>De verordening Ruimte Noord-Brabant is vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit wordt aangepast in de toelichting.</i> <i>De instemmingsbrief van de provincie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.</i> <i>De toelichting wordt aangevuld met een meer</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
de huidige bedrijfsactiviteiten lijkt de geplande loods buitenproportioneel groot te worden en lijkt eerder te passen bij onderhoud en reparatiewerkzaamheden van grote machines. Deze categorie activiteiten vallen niet binnen milieucategorie 2. 3. Onvoldoende is onderzocht voor welke activiteiten de geplande tuinbouwloods gebruikt gaat worden. 1. De bedrijfsomschrijving duidt niet op een agrarisch bedrijf maar op een industrieel onderhoudsbedrijf. 2. Artikel 2.2.1 van de toelichting staat ten onrechte vermeld dat het gaat om een tuinbouwbedrijf gevestigd binnen het plangebied, de hiervoor genoemde eenmanszaak is gevestigd te	en onderhoud van machines voor algemeen gebruik en machineonderdelen (geen gereedschap), keuring en controle van machines, apparaten en materialen, telen van sierteeltproducten, onderhoud, reparatie en keuren van grondverzet-, landbouwmachines en intern transportmiddelen. Deze activiteit vindt niet plaats binnen het plangebied en wordt hier ook niet uitgevoerd in de toekomst. 1. Niet is in te zien hoe een agrarisch bedrijf ten behoeve van tuinbouw duidt op een industrieel onderhoudsbedrijf. 2. Binnen het plangebied vindt exploitatie van het tuinbouwbedrijf plaats. Dit wordt als zodanig aangepast in de toelichting. De initiatiefnemer exploiteert daarnaast op een locatie in Valkenswaard een bedrijf dat toeziet op reparatie- en onderhoud van machines voor algemeen gebruik en machineonderdelen (geen gereedschap), keuring en controle van machines, apparaten en materialen, telen van sierteeltproducten, onderhoud, reparatie en keuren van grondverzet-, landbouwmachines en	<i>specifieke omschrijving van de bedrijfsactiviteiten.</i> <i>In de regels van het bestemmingsplan wordt de definitie van ‘agrarisch bedrijf’ conform artikel 1.6 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangevuld.</i> <i>Tevens wordt in het bestemmingsplan in plaats van tuinbouw vollegrondsteeltbedrijf gehanteerd. Hiermee wordt aangesloten bij de definitie van agrarisch bedrijf. Hiermee worden de activiteiten met betrekking tot onderhoud en reparatie van grote machines uitgesloten.</i> <i>De toelichting wordt aangevuld met een meer specifieke omschrijving van de bedrijfsactiviteiten.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
Valkenswaard, derhalve buiten het plangebied. 3. Omdat de aard van de geplande bedrijfsactiviteiten niet zijn onderzocht en hierdoor deze niet vaststaan, is onvoldoende vast komen te staan wat de ruimtelijke effecten en uitstraling zal zijn van het bestemmingsplan. De regels van het ontwerpbestemmingsplan ontbeert een definitie van agrarisch bedrijf en ontbeert een definitie van tuinbouw, waardoor dit bestemmingsplan geen beperking kent voor wat betreft aard en omvang van een bedrijf. De reparatieactiviteiten vallen niet onder deze definitie. De geplande tuinbouwloods is geen zelfstandig bedrijf, althans niet of onvoldoende is onderzocht of en in hoeverre betreffende de aldaar te verrichten bedrijfsactiviteiten sprake is van een inrichting als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 van de wet milieubeheer en van welke milieueffecten sprake kan zijn. In de toelichting wordt enkel gesproken over de totale oppervlakte van de geplande loods van	intern transportmiddelen. Deze activiteit vindt niet plaats binnen het plangebied en wordt hier ook niet uitgevoerd in de toekomst. 3. De initiatiefnemer exploiteert sinds 2010 een vollegrondsteeltbedrijf aan Strijperstraat. Deze teelt vindt in de openlucht plaats. Het betreft een sierteelt van snijheesters. In de periode maart tot december worden diversen soorten bloemen geteeld, die ter plekke worden geoogst en worden afgevoerd van het perceel. Het verpakken van de producten gebeurt nu op het agrarisch perceel. Dit gaat na realisatie van de tuinbouwloods inpandig gebeuren. De ruimtelijke effecten en uitstraling zijn zeer gering. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze door het bestemmingsplan te verduidelijken. Er is geen sprake van reparatie-activiteiten en dat wordt ook niet beoogd. De loods betreft geen zelfstandig bedrijf maar behoort als bedrijfsgebouw bij het ter plaatse gevestigde vollegrondstuinbouwbedrijf. In de toelichting zijn de milieueffecten van deze bestemming getoetst en opgenomen. In de regels was opgenomen een bebouwingspercentage van 70% van het bouwperceel opgenomen. In dit bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind en	<i>In de regels van het bestemmingsplan wordt de definitie van 'agrarisch bedrijf' conform artikel 1.6 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangevuld. Tevens wordt in het bestemmingsplan in plaats van tuinbouw vollegrondsteeltbedrijf gehanteerd. Hiermee wordt aangesloten bij de definitie van agrarisch bedrijf.</i> <i>In de regels wordt artikel 3.2.1. onder c verwijderd.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
302m² met een hoogte van 7 meter, echter niet vastligt welke breedte en lengte het bouwwerk zal hebben en hoe zich dit verhoudt tot het oppervlakte van het totale bouwvlak en hoe het bouwvlak zich verhoudt tot de oppervlakte van het perceel, waardoor de ruimtelijke uitstraling niet althans onvoldoende is onderzocht. Ook is het bouwvlak niet helder duidelijk opgenomen in de verbeelding en de regels en is het bouwvlak op de verbeelding aanmerkelijk groter in oppervlakte (ca. 725 m²) dan de omvang van de te bouwen loods (310 m²), hetgeen leidt tot rechtsonzekerheid. Bij artikel 3.1.2 van de toelichting is nagelaten te onderzoeken wat de aard en omvang is ten opzichte van de omgeving waarin dergelijke grote bouwwerken niet voorkomen en sprake is van een agrarische omgeving. Niet of onvoldoende is deze omgeving in kaart gebracht en zijn de effecten van de loods is ten opzichte van deze omgeving. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Krachtens artikel 3.1.6 Bro een beschrijving van de behoefte van deze stedelijke ontwikkeling en een motivatie waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied deze ontwikkeling kan worden gerealiseerd. In strijd met artikel 3.1.6 Bro ontbeert het ontwerp een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen. De uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro gevoerde overleg, de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers	is dit bebouwingspercentage verwijderd. Hiermee is meer rechtszekerheid ontstaan over positionering van de tuinbouwloods. Door verkleining van het bouwvlak is verankerd dat de loods niet op de perceelsgrenzen kan worden opgericht waarmee een afstand van de loods tot perceel van indieners geborgd is. In de vergadering van 15 januari 2019 is het bouwplan voor het plangebied besproken in de Welstandscommissie Zuidoost Brabant. Het welstandsniveau is: Niveau 1. Dit betekent dat de hoofd- en deelaspecten streng beoordeeld worden en de detailspecten regulier. De commissie is van mening dat het plan voldoende aansluit bij de karakteristieken van de directe omgeving. Het plan staat een nodige bestemmingsplanwijziging niet in de weg. Deze toets zal worden opgenomen in de toelichting. De ontwikkeling wordt binnen stedelijk gebied gerealiseerd. In paragraaf 3.1.2 van de toelichting is gemotiveerd waarom een toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 6.4 van de toelichting. De bestemming is ongewijzigd gebleven. Een bouwvlak is toegevoegd ten behoeve van oprichting van de tuinbouwloods. In hoofdstuk 7 en 8 van de toelichting is de toelichting opgenomen over de uitvoerbaarheid van het plan in dit plan. In hoofdstuk 8 is opgenomen wat reacties zijn in het kader van wettelijk vooroverleg.	<i>Op de verbeelding is het bouwvlak substantieel verkleind.</i> <i>De toelichting wordt aangevuld met de welstandsbeoordeling.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken alsmede de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Zienswijzen indieners zijn niet betrokken bij totstandkoming van dit plan. De beoogde ontwikkeling is verder in strijd met provinciaal beleid en regelgeving. Provinciaal beleid zoals is weergegevens in de structuurvisie ruimtelijke ordening is de concentratie van verstedelijking en de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland. De bouw van een tuinbouwloods met een dergelijke omvang is hiermee strijdig. In artikel 3.2.2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de bedrijfsuitbreiding wordt getoetst aan de regels voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied. Dit is een onjuist toetsingskader. Gewezen wordt op artikel 1.18 van de Verordening ruimte Noord-Brabant Er is in strijd gehandeld met de artikelen 3.1 en 4.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.	In tegenstelling tot wat zienswijze indiener vermeld is het plan door initiatiefnemer besproken met indieners van deze zienswijze. Uit paragraaf 3.2 van de toelichting blijkt dat het plan past binnen provinciaal beleid. De Provincie Noord-Brabant heeft tevens ingestemd met dit plan en niet geconcludeerd dat dit plan in strijd is met hun regelgeving. Het plangebied is gelegen binnen de zonering 'bestaand stedelijk gebied'. Het juiste toetsingskader is gehanteerd. Echter is het begrip bestaand stedelijk gebied niet meer opgenomen in de thans vigerende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit paragraaf 3.2.2.3 en 3.2.2.4 van de toelichting blijkt dat het plan past binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Provincie Noord-Brabant heeft tevens ingestemd met dit plan en niet geconcludeerd dat dit plan in strijd is met hun regelgeving. De Verordening ruimte Noord-Brabant is inmiddels vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De toelichting wordt hierop aangepast. Inhoudelijk heeft dit geen wijzigingen tot gevolg.	<i>De instemmingsbrief van de provincie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.</i> <i>De verordening Ruimte Noord-Brabant is vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit wordt aangepast in de toelichting.</i> <i>De instemmingsbrief van de provincie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
Er is in strijd gehandeld met de artikelen 6.1, 6.2, 6.6 en 5 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.	Uit paragraaf 3.2.2 van de toelichting blijkt dat het plan past binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Provincie Noord-Brabant heeft tevens ingestemd met dit plan en niet geconcludeerd dat dit plan niet in strijd is met hun regelgeving. De Verordening ruimte Noord-Brabant is inmiddels vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Inhoudelijk heeft dit geen wijzigingen tot gevolg.	<i>De verordening Ruimte Noord-Brabant is vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit wordt aangepast in de toelichting.</i>
De beoogde herontwikkeling is voor wat betreft het gemeentelijk beleid in de gemeentelijke structuurvisie slechts getoetst aan het aspect 'Economie en werken' en niet aan de overige (ruimtelijke) aspecten zoals is weergegeven in deze structuurvisie.	In de toelichting ontbreekt inderdaad een uitwerking van de ruimtelijke aspecten zoals deze zijn opgenomen in de structuurvisie. Vooraf een onderbouwing op de volgende passage ontbreekt: Geen verdere verdichting van het dorp toestaan. Het dorpshart behouden zoals het nu is.	<i>De instemmingsbrief van de provincie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.</i>
Er is er niet getoetst aan overig gemeentelijk beleid voor het buitengebied, zoals de beleidsnotitie voor bebouwingspercentages in het buitengebied en aan het welstandbeleid van de gemeente	Er is geen sprake van overige gemeentelijk beleid dat van toepassing is op deze ontwikkeling aangezien het plangebied niet in het buitengebied gelegen is.	<i>Aanvullen toelichting</i>
Het plan voldoet niet aan het gemeentelijk welstandsbeleid.	In de vergadering van 15 januari 2019 is het bouwplan voor het plangebied besproken in de Welstandscommissie Zuidoost Brabant. Het welstandsniveau is: Niveau 1. Dit betekent dat de hoofd- en deelaspecten streng beoordeeld worden en de details aspecten regulier. De commissie is van mening dat het plan voldoende aansluit bij de karakteristieken van de directe omgeving. Het plan staat een nodige bestemmingsplanwijziging niet in de weg. Deze toets zal worden opgenomen in de toelichting.	<i>De toelichting wordt aangevuld met de welstandsbeoordeling.</i>
Niet vaststaat wat het beoogde gebruik is van de tuinbouwloods. Hiermee zijn de milieu-hygiënische	De initiatiefnemer exploiteert sinds 2010 een vollegrondsteeltbedrijf aan Strijperstraat. Deze teelt vindt in de openlucht plaats. Het betreft een sierteelt	

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
en planologische aspecten niet althans onvoldoende onderzocht. Voor wat betreft geluid is geen onderzoek gedaan naar de te verwachten geluidseffecten. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk, hetgeen inhoudt dat momenteel niet zeker is dat het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Dit onderzoek heeft niet plaatsgevonden. De te verwachten verkeerseffecten en parkeereffecten zijn niet inzichtelijk. Niet onderzocht is of er sprake is van aantrekkelijk autoverkeer of vrachtwagenverkeer voor de verwachten bedrijfsactiviteiten. De in artikel 3.3.1. genoemde specifieke gebruiksregels zijn te beperkt. Er ontbreken verder algemene gebruiksregels.	van snijheesters. In de periode maart tot december worden diversen soorten bloemen geteeld, die ter plekke worden geoogst en worden afgevoerd van het perceel. Het verpakken van de producten gebeurt nu op het agrarisch perceel. Dit gaat na realisatie van de tuinbouwloods inpandig gebeuren. De ruimtelijke effecten en uitstraling zijn zeer gering en getoetst in de toelichting. Aannemelijk is dat de geluidsuitstraling van laden en lossen zelfs verminderd door dit ook inpandig te doen. Het archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. De herbestemming leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. Deze herbestemming leidt niet tot een toename in productie en derhalve in autoverkeer. De teelt van snijheesters vindt ongewijzigd plaats. De enige wijziging die plaatsvindt door deze bestemmingsplanwijziging is dat het inpakken in de toekomst inpandig gaat plaatsvinden. Er vindt in de huidige situatie eveneens afvoer van snijheesters plaats. Circa 30 keer per jaar worden bloemen naar de veiling gebracht door de initiatiefnemer met een busje met aanhanger. De herbestemming heeft geen toename in verkeersbewegingen of parkeren tot gevolg. Dit wordt toegelicht in de toelichting. In de bestemmingsomschrijving is omschreven welke activiteiten binnen deze bestemming zijn toegestaan. Uitsluitend deze activiteiten zijn toegestaan. Geen nadere specifieke of algemene gebruiksregels zijn noodzakelijk om handhavend tegen ander gebruik op te kunnen treden.	<i>Het archeologisch onderzoek wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.</i> <i>De herbestemming heeft geen toename in verkeersbewegingen of parkeren tot gevolg. Dit wordt toegelicht in de toelichting.</i>

III AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Planverbeelding

Planregels

Plantoelichting