

BESTEMMINGSPLAN STRIJPERSTRAAT TUSSEN 21A EN 23

NL.IMRO.1658.BPStrijper21a23-vs01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

29 juni 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Strijperstraat tussen 21a en 23
IMRO-idn	NL.IMRO.1658.BPStrijper21a23-vs01
Versie concept	28 mei 2019
Versie ontwerp	16 augustus 2019
Vastgesteld	29 juni 2020
Opgesteld door	Bianca Goertz en Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	6
1.2.1 Ligging van het plangebied	6
1.2.2 Begrenzing van het plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	7
1.3 Doel van dit bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Omschrijving bedrijfsactiviteiten	9
2.2.2 Beoogde herontwikkeling	10
2.2.3 Maatvoering bebouwing	11
2.2.4 Herbestemming van het plangebied	12
2.3 Verkeer en parkeren	13
2.4 Landschappelijk inpassing	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 ‘De eigen maat houden’	18
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1 Agrarische bedrijven	21
4.1.1 Inleiding	21
4.1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen in de omgeving	21
4.1.3 Woon- en leefklimaat	21
4.2 Geluid	22
4.3 Bodem	22
4.3.1 Inleiding	22
4.3.2 Onderzoek	22
4.3.3 Conclusie	23
4.4 Waterhuishouding	23
4.4.1 Inleiding	23
4.4.2 Beleidskader	23

4.4.3	Geohydrologische situatie	25
4.4.4	Afvalwater	25
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.5.1	Inleiding	25
4.5.2	Bloodstelling aan verontreiniging	26
4.6	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6.1	Inleiding	27
4.6.2	Bedrijven buiten het plangebied	28
4.6.3	Bedrijf binnen het plangebied	28
4.7	Externe veiligheid	28
4.7.1	Inleiding	28
4.7.2	Bedrijven	28
4.7.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	29
4.7.4	Conclusie	29
5.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	30
5.1	Archeologie	30
5.1.1	Inleiding	30
5.1.2	Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende	30
5.1.3	Onderzoek	31
5.2	Cultuurhistorie	32
5.3	Natuur	32
5.3.1	Inleiding	32
5.3.2	Gebiedsbescherming	32
5.3.3	Soortenbescherming	32
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1	Inleiding	34
6.2	Algemene toelichting verbeelding	34
6.3	Algemene toelichting regels	34
6.4	Toelichting bestemmingen	35
6.4.1	Agrarisch - 2	35
6.4.2	Waarde – Archeologie 1	35
6.4.3	Waarde – Archeologie 2	35
7.	UITVOERBAARHEID	36
7.1	Economische uitvoerbaarheid	36
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8.	PROCEDURE	37
8.1	Inspraakprocedure	37
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	37

Bijlagen:

- 1: Verkennend bodemonderzoek
- 2: Archeologisch onderzoek
- 3: Verslag behandeling De Welstandcommissie
4. Vooroverleg reactie provincie
5. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

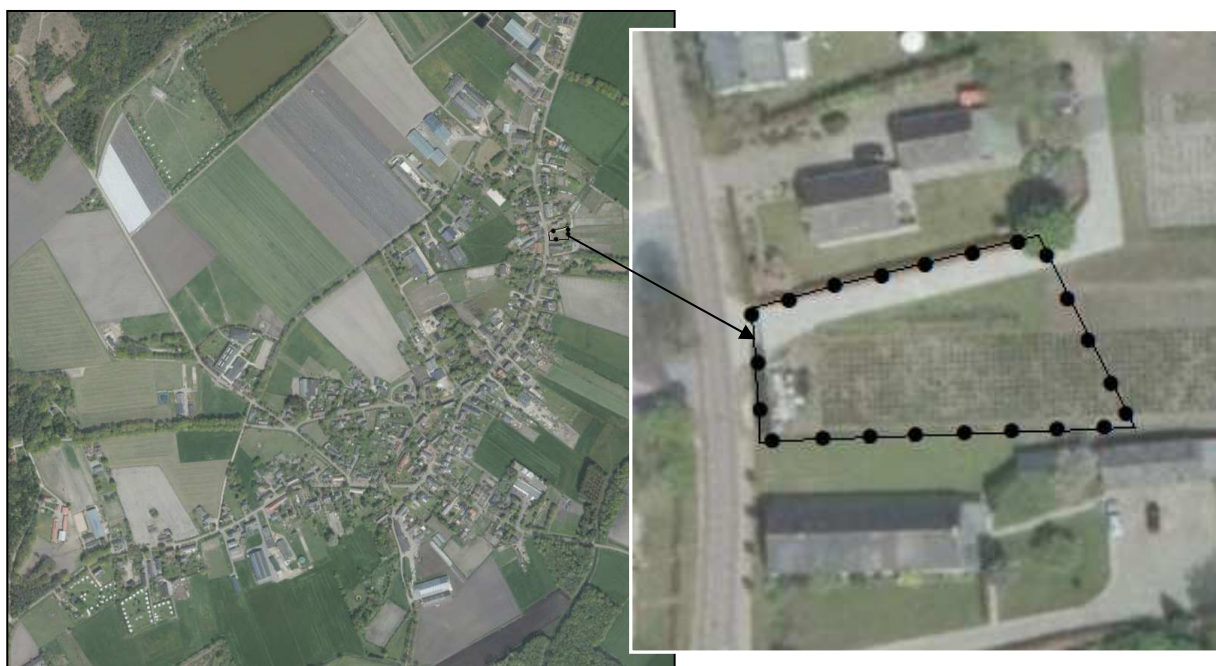
Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Strijperstraat ongenummerd (ong.), gelegen tussen Strijperstraat 21a en Strijperstraat 23 te Leenderstrip, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden' en bestaat in de huidige situatie uit cultuurgrond. Beoogd wordt binnen het plangebied een tuinbouwloods te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse voorziet echter niet in bouwmogelijkheden.

Om de realisatie van de tuinbouwloods mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Strijperstraat ong., tussen Strijperstraat 21a en 23, aan de noordzijde van de kom Leenderstrip. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weer.

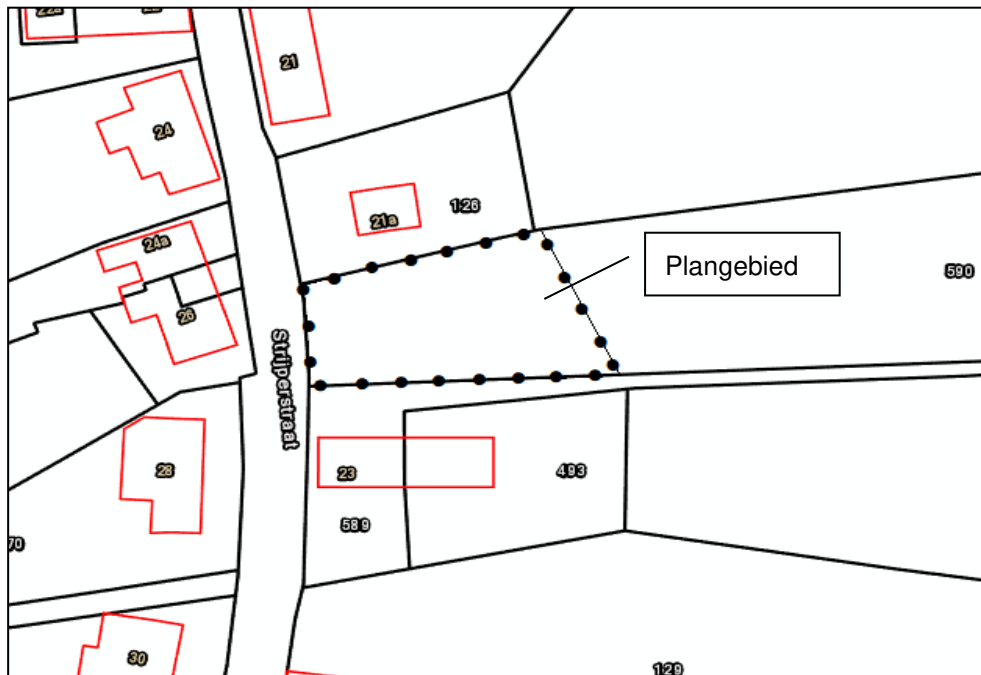


Figuur 1: Luchtfoto met de ligging van het plangebied en de omgeving

1.2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Strijperstraat ong. te Leende. Het plangebied bestaat een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als: gemeente Leende, sectie H, nummer 590. Navolgende figuur geeft

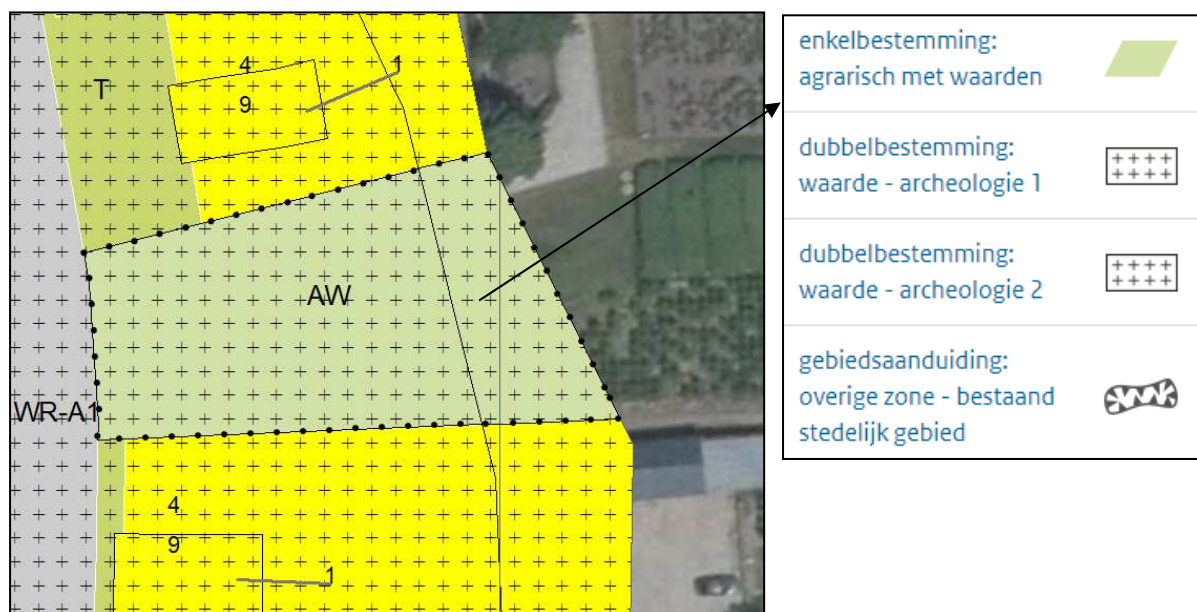
een uitsnede van de kadastrale kaart weer voor het plangebied en de directe omgeving hiervan. Het plangebied is omzoomd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht van het plangebied

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 oktober 2015. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Tenslotte is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bestaand stedelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan 'Kom Leende - Leenderstrip' met daarop het plangebied aangeduid

1.3 Doel van dit bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' zijn aan het plangebied geen bebouwingsmogelijkheden toegekend. Met deze herziening wordt het plangebied herbestemd naar 'Agrarisch – 2', ten behoeve van de realisatie van een tuinbouwloods en wordt er een bouwvlak opgenomen voor realisatie van deze loods.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van de huidige en de toekomstige situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herbestemming. In hoofdstuk 4 worden de milieu-hygiënische en planologische aspecten toegelicht. Hoofdstuk 5 geeft het gevoerde onderzoek in het kader van archeologie, cultuurhistorie en natuur weer. De juridische planbeschrijving van het plan wordt in hoofdstuk 6. uiteengezet. In hoofdstuk 7 volgt economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 komt ten slotte de te volgen procedure aan de orde.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd aan Strijperstraat ong., tussen Strijperstraat 21a en 23 en het plangebied wordt middels een verharde inrit ontsloten aan de Strijperstraat. Het perceel wordt ter hoogte van de inrit afgeschermd door een poort. Het gehele kadastrale perceel is in gebruik ten behoeve van sierteelt en thans nog deels als boomteelt. Het perceel kent een frontbreedte van circa 19 meter. Navolgende figuur geeft een foto van de huidige situatie binnen het plangebied weer.



Figuur 4: Foto met de huidige situatie binnen het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Omschrijving bedrijfsactiviteiten

De initiatiefnemer exploiteert sinds 2010 een grondgebonden teeltbedrijf 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 beoogde tuinbouwloods in pandig gebeuren. De ruimtelijke effecten en uitstraling van het bedrijf zijn zeer gering. Er vindt dan ook geen uitbreiding van de werkzaamheden plaats. De werkzaamheden die reeds worden verricht blijven ongewijzigd. Deze werkzaamheden kunnen door de herbestemming deels binnen de bebouwing worden verricht, wat een betere toekomstbestendige exploitatie voor het tuinbouwbedrijf tot gevolg heeft.

De ouders van initiatiefnemer wonen aansluitend aan het plangebied, aan Strijperstraat 21a. De sierteelt vindt aansluitend aan de gronden bij dit adres plaats. Het doel van initiatiefnemer is om eerst de tuinbouwloods te realiseren en op termijn bij het bedrijf te gaan wonen aan Strijperstraat 21a. Deze woning wordt dan door de initiatiefnemer overgenomen van zijn ouders.

2.2.2 Beoogde herontwikkeling

Beoogd wordt binnen het plangebied een tuinbouwloods op te richten. Qua situering wordt de loods opgericht in een tweede lijn, achter de voorgevelgevellijn van de belendende woningen aan de Strijperstraat. Navolgende figuur geeft een beeld van het straatbeeld, waarbij de loods is ingepast tussen de woningen aan Strijperstraat 21a en 23.



Figuur 5: Straatbeeld voor het plangebied. De loods wordt gesitueerd tussen Strijperstraat 21a en 23

Navolgende figuur geeft een beeld van de situering van de loods, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 6: Beoogde situering landbouwloods

Het voorste deel van de loods wordt ingericht als kantine voor het tuinbouwbedrijf gevestigd binnen het plangebied, met daarbij faciliteiten als een toilet en een pantry. De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

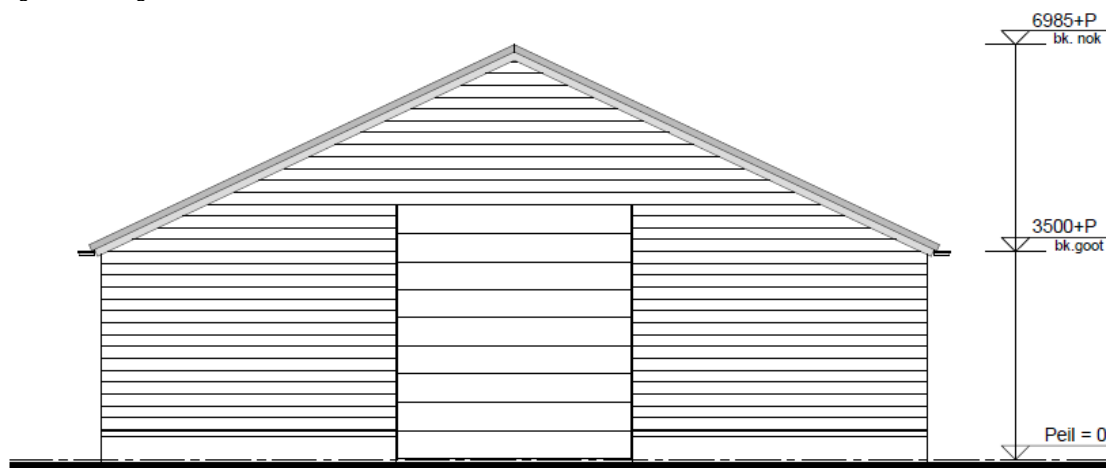
In de vergadering van 15 januari 2019 is het bouwplan voor het plangebied besproken in de Welstandscommissie Zuidoost Brabant. Het plan is getoetst aan welstandsniveau 1. Dit betekent dat de hoofd- en deelaspecten streng beoordeeld worden en de detailaspecten regulier. De commissie is van mening dat het plan voldoende aansluit bij de karakteristieken van de directe omgeving. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.2.3 Maatvoering bebouwing

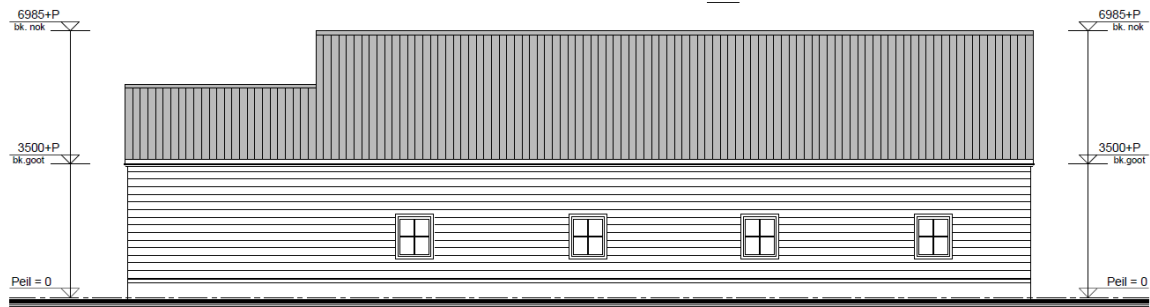
Beoogd wordt ter binnen het plangebied een loods op te richten met een oppervlakte van 302 m². De loods heeft goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Navolgende figuren geven de gevelaanzichten voor deze loods weer.



Figuur 7: Voorgevel van de loods



Figuur 8: Achtergevel van de loods



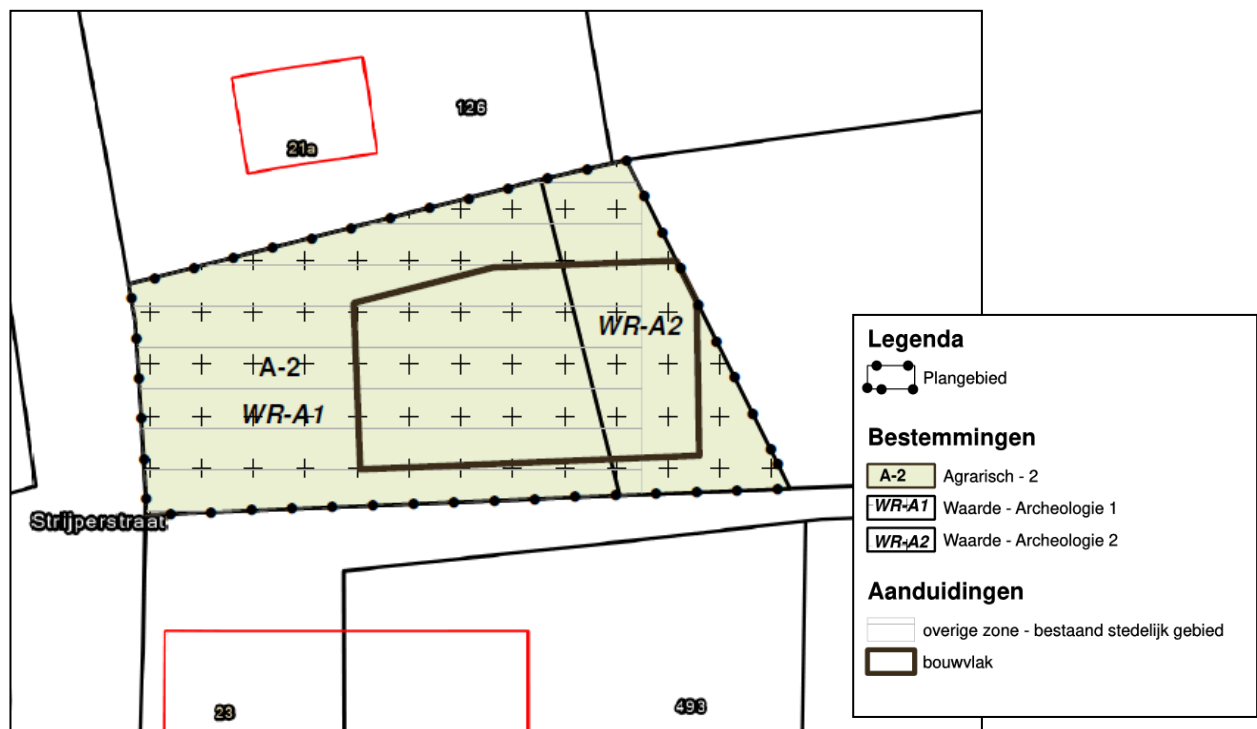
Figuur 9: Rechterzijgevel van de loods



Figuur 10: Linkerzijgevel van de loods

2.2.4 Herbestemming van het plangebied

Binnen het plangebied is thans sprake van agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Dit is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – 1'. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen naar 'Agrarisch – 2' en binnen het plangebied, ter plaatse van de beoogde loods, een bouwvlak op te nemen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde planologische situatie binnen het plangebied.



Figuur 11: Beoogde planologische situatie

2.3 Verkeer en parkeren

Deze herbestemming leidt niet tot een toename in productie en derhalve in autoverkeer. De teelt van snijheesters vindt ongewijzigd plaats. Het inpakken kan inpandig 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 zelf met een busje met aanhanger. De herbestemming heeft geen toename in verkeersbewegingen of parkeren tot gevolg.

2.4 Landschappelijk inpassing

De voorzijde van het plangebied is ingepland met coniferen. Ook zijn op het perceel andere naaldbomen aanwezig. In samenhang met deze herbestemming is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen dat de bestaande coniferen en andere naaldbomen op het perceel worden verwijderd en dat deze worden aan de voorste perceelsgrens worden vervangen door een heg bestaande uit streekeigen soorten. Bij plaatsing en instandhouding van deze heg worden de zichtlijnen naar het achterliggende gebied gerespecteerd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Daarvoor is de ontwikkeling te kleinschalig.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de 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”. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens ‘in beginsel’ bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke

ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. De beoogde herontwikkeling voorziet in het realiseren van een tuinbouwloods met een omvang van circa 300 m². De loods behoort bij het tuinbouwbedrijf dat reeds binnen het plangebied gelegen is. De locatie is reeds middels een verharde inrit ontsloten aan de Strijperstraat en met de loods kan het tuinbouwbedrijf beter functioneren en geëxploiteerd worden. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De ruimtelijke keuzes die in deze structuurvisie zijn opgenomen zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

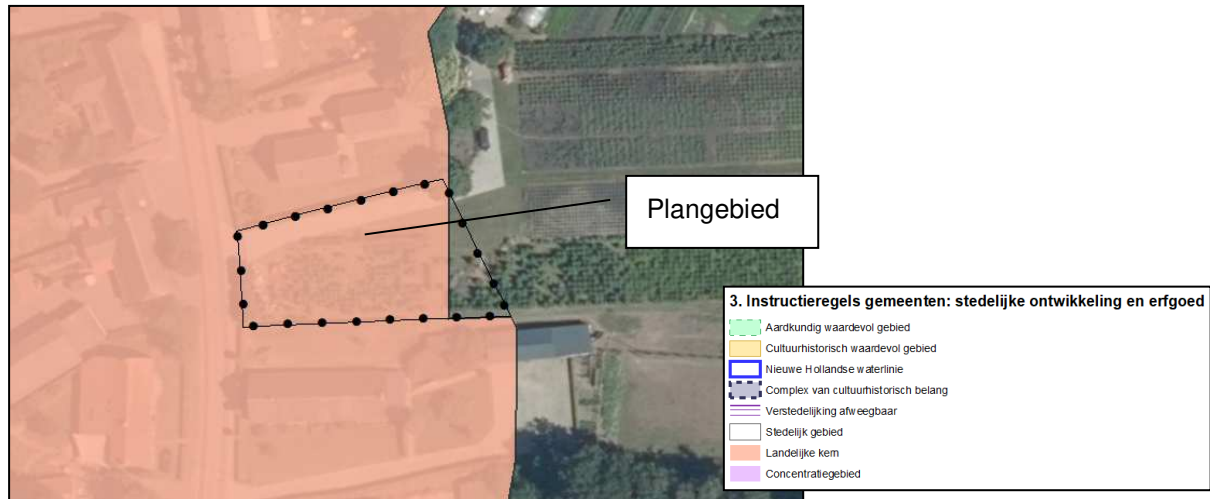
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

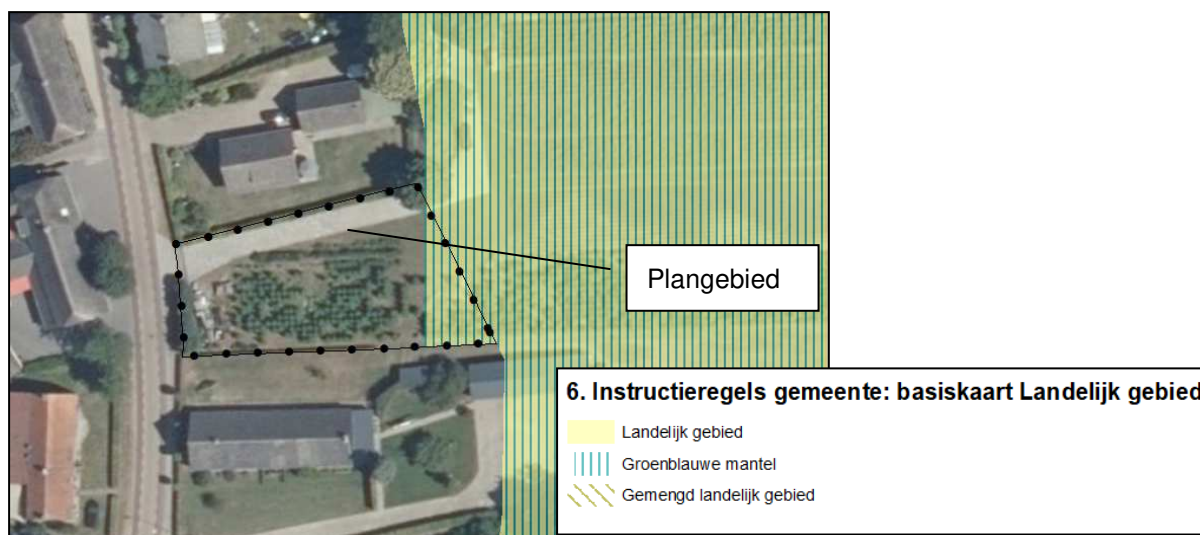
Het plangebied is op de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' aangeduid als gelegen binnen een 'landelijke kern'. Een bestemmingsplan binnen een landelijke kern maakt stedelijke ontwikkelingen mogelijk, mits deze passend zijn in de omgeving. In paragraaf 3.2.2.4 van deze toelichting wordt de beoogde bedrijfsuitbreiding getoetst aan de regels voor ontwikkelingen binnen een landelijke kern. Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied op de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' weer.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Het plangebied is op de kaart met rechtstreeks regels voor de landbouw gedeeltelijk aangeduid als gelegen binnen de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Dit betreft het gedeelte van het plangebied dat buiten de 'landelijke kern' gelegen is. Binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Middels de aanduiding 'Stalderingsgebied' wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. De aanduidingen hebben geen invloed op de beoogde ontwikkeling ter plaatse. Er is geen sprake van een herbestemming ten behoeve van de veehouderij.

Het plangebied is op de basiskaart 'Landelijk gebied' gedeeltelijk aangeduid als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze basiskaart 'Landelijk gebied' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de basiskaart 'Landelijk gebied'

3.2.2.3 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied. Beoogd wordt om binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het bebouwingslint een landbouwloods met een geringe omvang op te richten. De loods past binnen het bebouwingsritme ter plaatse. Er is dan ook sprake van een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde herontwikkeling past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Regels voor bedrijven binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen een landelijke kern. In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor ontwikkeling van locaties voor wonen en werken en voorzieningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is een gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, binnen de grenzen van wetgeving van de regionale afspraken.

Er dient sprake te zijn van een duurzame ontwikkeling. Dit betekent dat er sprake dient te zijn van een goede omgevingskwaliteit en het plan dient bij te dragen aan een duurzame concurrerende economie. Binnen het plangebied vindt de teelt van snijheesters plaats. Dit is een teelt die niet in één seizoen geoptimaliseerd is. De planten blijven vele jaren tot levenslang staan en geven steeds meer opbrengst en krijgen dus ook steeds meer waarde. De teelt van de snijheesters vindt sinds 2010 op het perceel plaats. De te bouwen loods binnen het plangebied is noodzakelijk voor een duurzame teelt en realisatie van een kwalitatief hoogwaardig product. De eisen van de veiling zijn veranderd. Er dient sprake te zijn van een meer uniform product. Dit wordt gerealiseerd door de bloemen niet meer buiten te sorteren. Ook leidt realisatie van de loods tot een nettere omgeving, omdat nu veel machines,

materialen en de koelcel buiten staan. Bovendien bevordert de beoogde herbestemming voorkoming van diefstal.

In 2015 zijn binnen het plangebied voor het laatst extra hommels ingezet voor een goede bestuiving. Dat komt omdat de wilde of vrij levende bijen en insecten in dit deel van de gemeente ruim aanwezig zijn, waarmee duidelijk te zien is dat het goed gaat met de natuur in dit deel van de gemeente Heeze-Leende. Teelten waar bestrijdingsmiddelen moesten worden toegepast zijn vervangen. Het bedrijf zorgt voor een goede biodiversiteit. Het betreft een kleinschalig bedrijf waarmee voorzien kan worden in een inkomen. Er is op de veiling en bij bloemisterijen nog geen keurmerk voor biologische teelt, maar mocht hiervan sprake zijn in de toekomst komt het bedrijf binnen het plangebied hiervoor in aanmerking.

In deze toelichting is aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde regels.

1. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
2. het betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling
 - a. De herbestemming bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. De herbestemming bevordert zorgvuldig ruimtegebruik;
 - c. De herbestemming geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. De herbestemming houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - e. De herbestemming geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - f. De herbestemming draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied heeft een omvang van 1.109 m². Middels de beoogde herontwikkeling wordt planologisch toegestaan dat ter plaatse een tuinbouwloods met een omvang van 302 m² gerealiseerd kan worden ter ondersteuning van de teelt. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

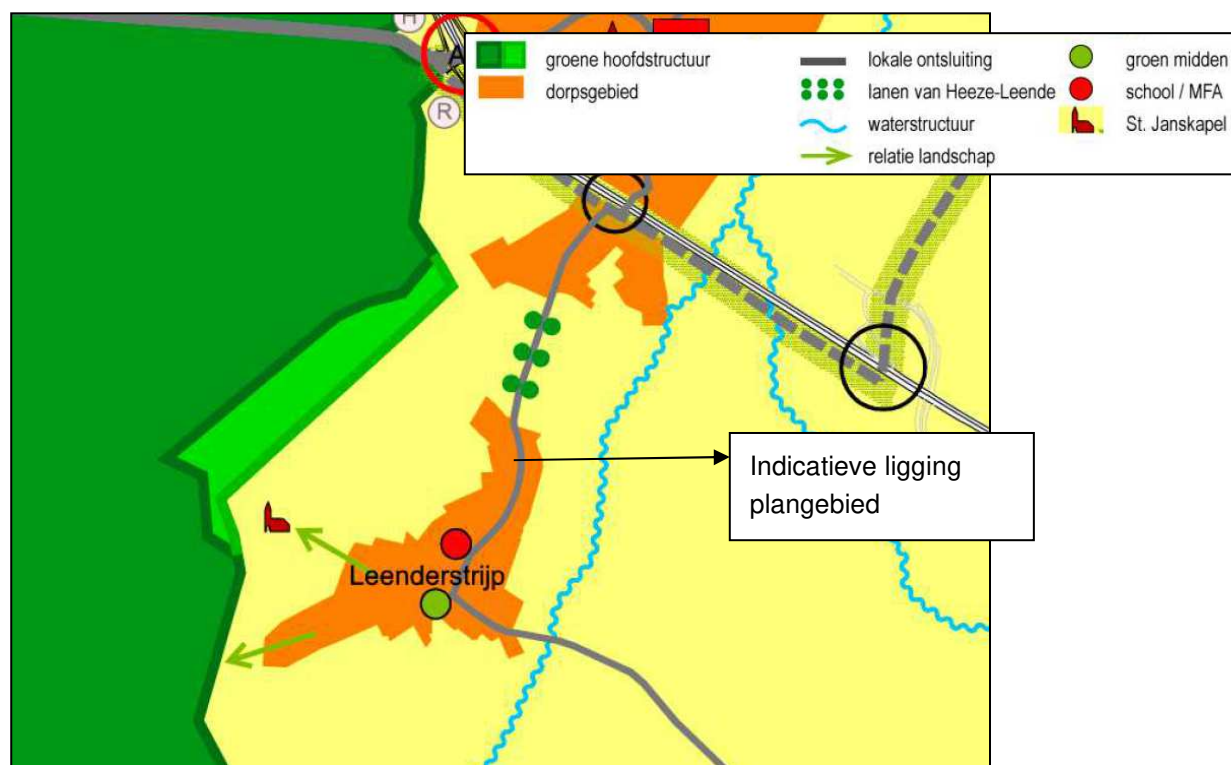
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'

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

In de Structuurvisie zijn de ontwikkelingen voor de langere termijn binnen de gemeente Heeze-Leende beschreven. Ingegaan wordt op de ontwikkelingen voor wat betreft mobiliteit, demografie, wonen, maatschappelijk, onderwijs, economie en werken, detailhandel en horeca, natuur en landschap, recreatie en toerisme, cultuurhistorie en erfgoed en milieuaspecten. Voor de beoogde herbestemming binnen het plangebied is met name het aspect economie en werken relevant.

De toekomstvisie beschrijft bij het aspect 'Economie en werken' dat het doel is de lokale werkgelegenheid te behouden en in te zetten op de groei van kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid. Het accent voor de lokale werkgelegenheid zal liggen op behoud en groei van de kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de groei en behoud van kleinschalige bedrijvigheid. Leenderstrijp is een actieve agrarische gemeenschap is, met veel agrarische en aan de agrarische sector gerelateerde bedrijven. Deze bedrijven (en dus ook het onderhavige sierteeltbedrijf) bepalen mede het karakter van Leenderstrijp en zorgen voor de vitaliteit van deze bedrijven dan ook onderdeel uitmaakt van het behoud van het karakter van Leenderstrijp en voldoen daarmee aan de structuurvisie. Voor de vitaliteit van het sierteeltbedrijf is de realisatie van een loods noodzakelijk. Met realisatie van de loods wordt onder andere vernietiging van een groot deel van de oogst voorkomen en kan (ook in de toekomst) worden voldaan aan toenemende eisen van de bloemenveiling en onacceptabele arbeidsomstandigheden worden tegen gegaan.

In de structuurvisie zijn ook de verschillende kernen binnen de gemeente toegelicht. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de visie op de kern Leenderstrijp uit de structuurvisie.



Figuur 14: Kaart uit Structuurvisie met de structuur van Leenderstrijp

De structuurvisie is behoudend voor wat betreft ontwikkelingen in de kern Leenderstrijp. In de structuurvisie is over de kern Leenderstrijp opgenomen:

Ruimte/uitstraling

Geen verdere verdichting van het dorp toestaan. Het dorpshart behouden zoals het nu is.

Het behoudende karakter van de structuurvisie voor Leenderstrijp is met name gebaseerd op het behoud en versterking van cultuurhistorisch erfgoed en zichtlijnen. Binnen het plangebied zijn geen zichtlijnen aanwezig, ook niet ten tijde van het opstellen van de structuurvisie. Met realisatie van het

plan verdwijnen de coniferenhaag en kerstbomen waarmee zichtlijnen worden toegevoegd. Hiermee wordt juist invulling wordt gegeven aan een belangrijke doelstelling van de structuurvisie.

Niet eenduidig is hoe de tekst 'geen verdere verdichting van het dorp toestaan' al dan niet in combinatie met de tekst 'het dorpshart behouden zoals het nu is' wordt geïnterpreteerd. In de toelichting op de bebouwingsconcentraties, waaronder Leenderstrijp, die ook in structuurvisie is opgenomen is veel uitvoeriger en genuanceerder ingegaan op de situatie in de kern Leenderstrijp. Hierbij is nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen 'het waardevolle middengebiedje' (dat behouden dient te blijven en waar in de directe omgeving geen verdichting mag plaatsvinden) en de 'dorpsranden en uitlopers' (waar in principe geen verdere verdichting dient plaats te vinden). Hiermee wordt nadrukkelijk de mogelijkheid open gelaten dat hier in bepaalde gevallen verdichting toegestaan kan worden.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Agrarische bedrijven

4.1.1 Inleiding

Een herontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In deze paragraaf worden deze vereisten getoetst met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen in de omgeving

Als gevolg van de beoogde herbestemming mogen geen veehouderijbedrijven in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Leenderstrip en is gelegen tussen meerdere woonbestemmingen. Tussen de veehouderijbedrijven in de wijde omgeving en het plangebied zijn daarmee reeds in alle gevallen woonbestemmingen aanwezig. Hiermee is de beoogde herbestemming van het plangebied nooit een belemmerende factor voor een veehouderijlocatie.

4.1.3 Woon- en leefklimaat

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De achtergrondbelasting is voor het plangebied doorgerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Heeze-Leende ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (mei 2019). Navolgende tabel geeft de gemeten achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

<i>Rasterpunt linksonder</i>	<i>x: 165540 m</i>
<i>Rasterpunt linksonder</i>	<i>y: 371488 m</i>
<i>Gebied lengte</i>	<i>(x): 1000 m , aantal gridpunten: 50</i>
<i>Gebied breedte</i>	<i>(y): 1000 m , aantal gridpunten: 50</i>
<i>Berekende ruwheid</i>	<i>0,35</i>

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>
--

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	166039	371967	3,567
1002	166080	371977	3,027
1003	166093	371951	2,874
1004	166040	371948	3,433

Tabel 1: Uitkomst achtergrond berekening achtergrondbelasting, berekend met behulp van het programma V-stacks gebied

Binnen het plangebied is sprake van een ‘zeer goed’ tot ‘goed’ woon- en leefklimaat. Herbestemming van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Bedrijfsgebouwen in gebruik voor bedrijvigheid worden niet beschermd door de Wet geluidhinder. Op basis van artikel 1.2 Besluit geluidhinder is een bedrijfsgebouw geen geluidgevoelig object. Ten aanzien van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft ten aanzien van de bedrijfsgebouwen derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.3 Bodem

4.3.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de loods is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 26 juni 2019 met rapportnummer B2297 behoort als bijlage bij deze toelichting.

4.3.2 Onderzoek

De conclusies en aanbevelingen uit het bodemonderzoek zijn hierna opgenomen.

“Resultaten

In het mengmonster van de plaatselijk sporen baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn gehalten aan cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn gerelateerd aan de aangetroffen baksteensporen en aan de zinkassenverontreinigingen in de regio en directe omgeving. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In het mengmonster van de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn, naast een gehalte aan zink boven interventiewaarde, gehalten aan nikkel en cadmium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan regionaal verhoogde concentraties door zinkassenproblematiek. Formeel vormt het gehalte aan zink aanleiding voor nader onderzoek. Door het ontbreken van een lokale verontreinigingsbron wordt dit onderzoek niet zinvol geacht.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de hypothese. Aanvullend of nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde oprichting van een landbouwoeds.

Wanneer het oppompen van freatisch grondwater noodzakelijk is, zoals bij bronnering voor bouwwerkzaamheden onder grondwaterniveau, wordt verantwoorde lozing geadviseerd in overleg met bevoegd gezag. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

4.3.3 Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

4.4.2 Beleidskader

4.4.2.1 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 een beschermd gebied voor waterhuishouding.

4.4.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 ‘Waardevol Water’

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

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden,

andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

4.4.2.3 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 beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak van 2.000 m² tot 10.000 m² en plannen met een toename van het verhard oppervlak met een omvang van meer dan 10.000 m².

De beoogde herbestemming voorziet in het realiseren van een tuinbouwloods met een omvang van circa 302 m². Er vindt geen toename in erfverharding plaats. De toename van het verhard oppervlak blijft daarmee onder de drempelwaarde van 2.000 m². Toetsing aan de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' is daarmee dan ook niet noodzakelijk. Op basis van de Keur en de

'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt desondanks aanvullende voorwaarden voor de omgang met hemelwater gesteld.

4.4.2.4 Gemeentelijk RioleringsPlan

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met water vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld in het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (VGRP) 2016-2021 Heeze-Leende. Op grond van dit beleid dient bij alle ruimtelijke plannen voor wat betreft de omvang van hemelwater de voorkeursvolgorde 'hergebruik-vasthouden-vertraagde afvoer-lozing oppervlaktewater-lozing riool' te worden gehanteerd. Daarbij dient het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt.

Het hemelwater wordt geheel opgevangen en hergebruikt voor het grondgebonden teeltbedrijf dat aansluitend aan het plangebied gelegen is. Dit wordt in de vergunning voor realisering van de bebouwing nader vorm gegeven.

4.4.3 Geohydrologische situatie

Het bodemtype ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +25,5 meter. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 140-160 centimeter beneden maaiveld.

4.4.4 Afvalwater

De nieuwe loods binnen het plangebied wordt voor wat betreft het afvalwater aangesloten op de riolering. Dit leidt tot een toename van het afvalwater op deze riolering. Het betreft het afvalwater dat afkomstig is uit de kantine en het toilet. Deze aansluiting wordt nader uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage

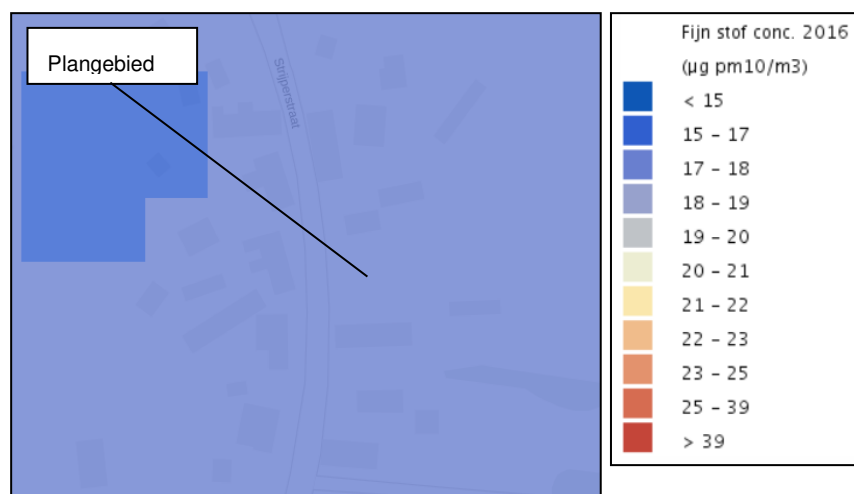
van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Aangezien het plan slechts realisatie van één loods mogelijk maakt valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.5.2 Bloodstelling aan verontreiniging

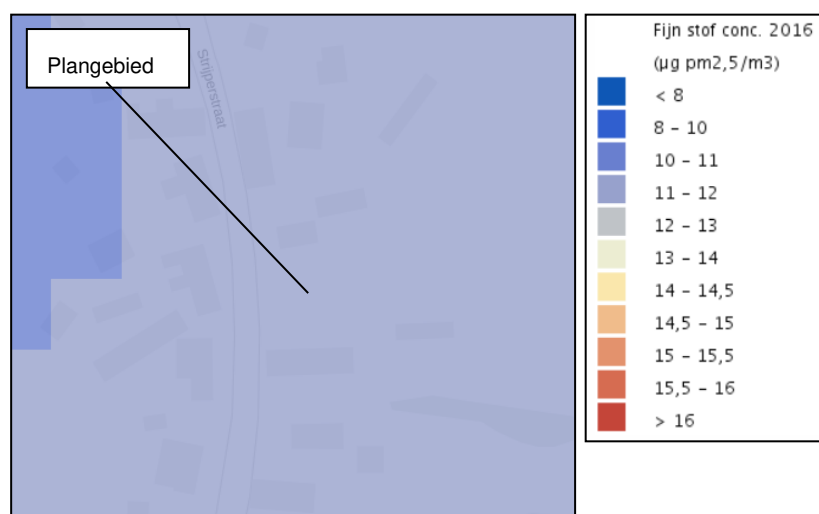
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 15: Fijnstof 2016 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



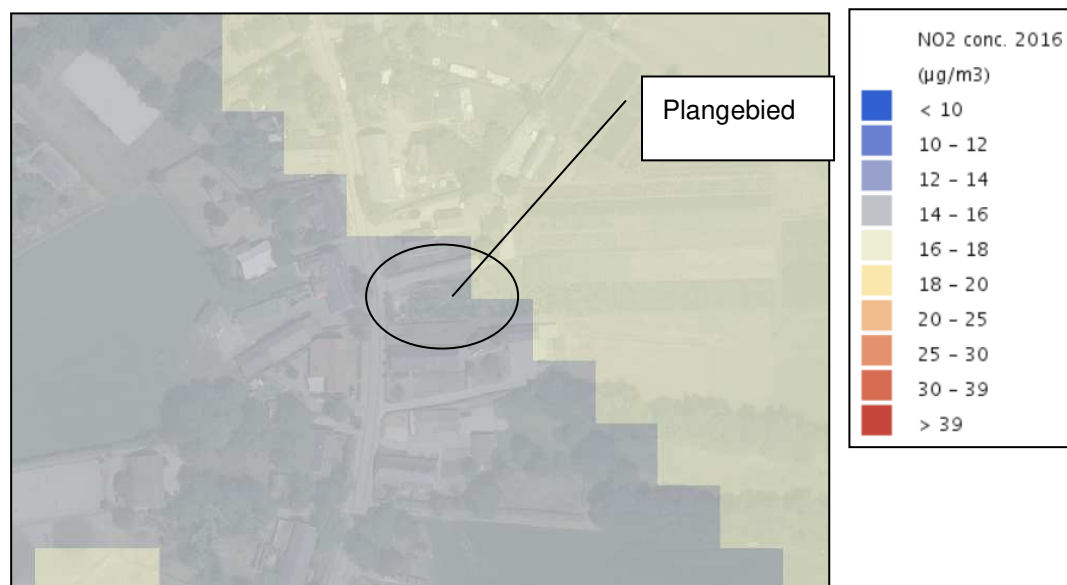
Figuur 16: Fijnstof 2016 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 17: Stikstofdioxide 2016 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 14-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. 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'. Het kan in gemengde gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap

verlaagd worden. Het plangebied is gelegen aan een doorgaand bebouwingslint in de bebouwde kom. De omgeving van het plangebied kan daarmee worden aangeduid als gelegen in een 'gemengd gebied'.

4.6.2 Bedrijven buiten het plangebied

Binnen het plangebied wordt geen functie toegevoegd die beschermd moet worden tegen hinder van omliggende bedrijven.

4.6.3 Bedrijf binnen het plangebied

Beoogd wordt het plangebied in gebruik te nemen ten behoeve van een bedrijfsgebouw voor de sierteelt, met aan de voorzijde een kantine en toilet. Dergelijke bedrijvigheid valt binnen milieucategorie 2. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt binnen een gemengd gebied een aan te houden richtlijnafstand van 10 meter. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige functies van derden gelegen. De herbestemming past binnen de richtlijnen van bedrijven en milieuzonering.

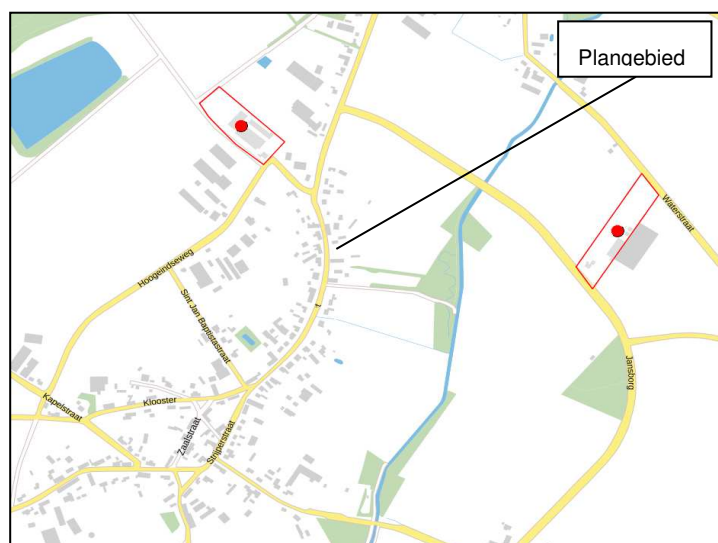
4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

4.7.2 Bedrijven

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. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

4.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

4.7.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van gemeente Heeze-Leende bevindt zich de spoorlijn Eindhoven-Weert. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 3,7 kilometer van deze spoorverbinding. Op een dergelijke afstand zal normaliter geen interactie plaatsvinden.

4.7.3.2 Vervoer over waterwegen

Het plangebied is niet gelegen nabij een waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.7.3.3 Vervoer over wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Op een afstand van circa 950 ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A2. Binnen een dergelijke afstand zal normaliter geen interactie plaatsvinden. Het plan ziet niet toe op huisvesting of dagbesteding van kwetsbare groepen of personen.

4.7.3.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van circa 2,9 kilometer ten zuiden van het plangebied is een buisleiding van I&M transport gelegen, met transportroute: 10606. Voor deze gasleiding geldt geen risicocontour voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Ook is er geen verantwoording voor het groepsrisico noodzakelijk.

4.7.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is met betrekking tot onderhavige herontwikkeling geen bezwaar.

5. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

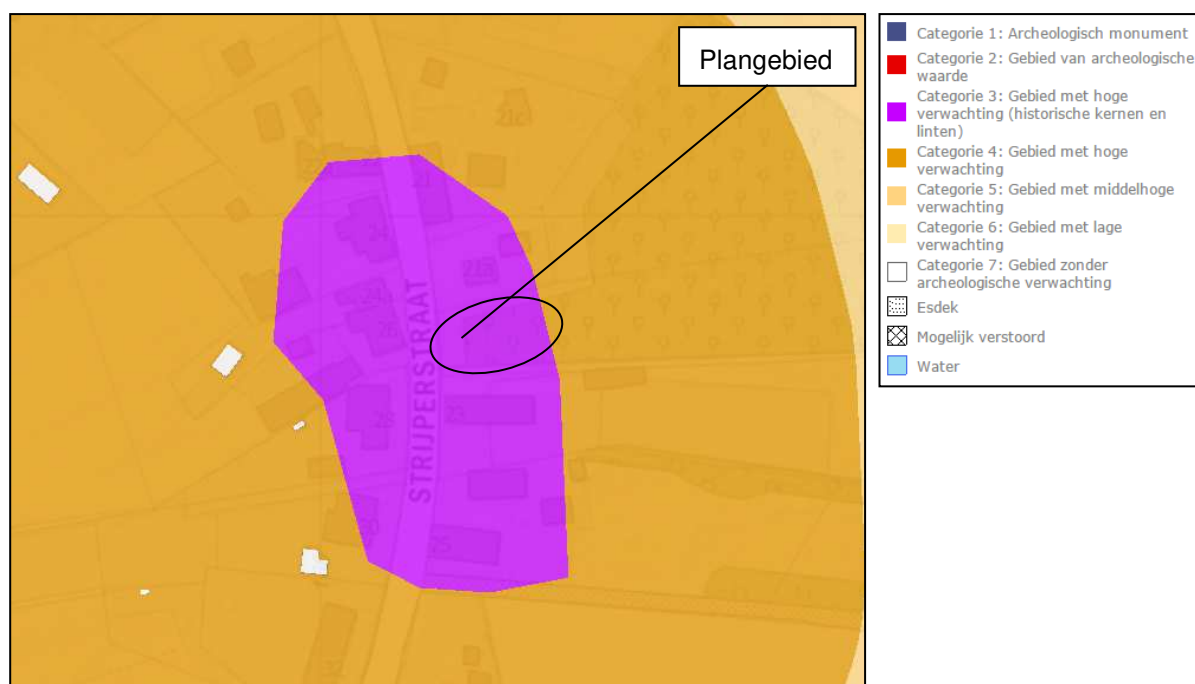
5.1 Archeologie

5.1.1 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.

5.1.2 Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede erfgoedkaart waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de erfgoedkaart deels aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting' en deels als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. De gemeente Heeze-Leende heeft dit archeologiebeleid tevens verankerd in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' met opname van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie

2'. Ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' mag zonder archeologisch onderzoek een omvang van 250 m² worden verstoord met een verstoringsdiepte van 0,30 meter. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan af te wijken, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling de archeologische waarden niet schaadt. Ter plaatse wordt circa 302 m² aan bedrijfsbebouwing gebouwd. Ook bedraagt de verstoringsdiepte meer dan 30 centimeter. Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De vigerende dubbelbestemming wordt overgenomen in de regels en op de verbeelding.

5.1.3 Onderzoek

Door Archeopro is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. september 2019 met rapportnummer 19077 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor resten uit eerdere perioden geldt gezien de ligging van het plangebied in een laagte op de rand van een beekdal, hooguit een middelhoge archeologische verwachting.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes boringen gezet in een dichtheid van ruim vijftig boringen per hectare. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat het plangebied inderdaad van nature een slecht ontwaterde bodem heeft. De C-horizont is hierdoor grijs en ongeoxideerd. In drie van de zes boringen zijn bovendien resten van veenvorming aangetroffen. Deze liggen op ongeveer negentig centimeter beneden het huidige maaiveld. Het hier bovenop aanwezige zand heeft een zeer rommelige opbouw en is mogelijk opgebracht om deze natte laagte op te hogen. Hoewel in de top hiervan een humusrijke teeltlaag is ontstaan, kwalificeert deze door de dikte van maximaal veertig centimeter, niet als akkerdek van een enkeerdgrond.

Ondanks de van nature nauwelijks voor bewoning geschikte bodem en de aanwezigheid van een dik pakket vergraven/opgebracht zand, is op alle punten nageboord met een megaboer. Het zeven van het hiermee opgeboorde zand heeft geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. In verband hiermee en gezien de van nature slecht ontwaterde en daardoor nauwelijks voor bewoning geschikte bodem, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Op basis van het archeologisch onderzoek kan het plangebied voor archeologie worden vrijgegeven. Er worden geen archeologische waarden verwacht. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

5.2 Cultuurhistorie

De gemeente Heeze-Leende heeft het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende opgesteld. De gemeente Heeze-Leende heeft als doel een goede inventarisatie te maken van al het monumentwaardige binnen de gemeente. Dit geldt voor beschermde gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische structuren. Het beleidsplan dient ter bescherming van deze waardevolle objecten en ter versterking van de identiteit van de gemeente. Binnen het plangebied is geen sprake van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing of groenstructuren. Het plangebied is reeds geheel in gebruik voor de sierteelt. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.3.2 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het meest dichtbij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', gelegen op een afstand van ruim 720 meter ten zuiden van het plangebied. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden. Hiervoor is de afstand tot het richtlijngebied te groot en de milieueffecten van de beoogde ontwikkeling te gering.

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

De beoogde herontwikkeling voorziet in het herbestemmen van het plangebied naar 'Agrarisch -2' en ter plaatse een bouwvlak op te nemen ten behoeve van de realisatie van een loods. In de huidige situatie is sprake van cultuurgrond. Het plangebied wordt thans gebruikt ten behoeve van sierteelt. Ter plaatse is in de huidige situatie geen sprake van bebouwing. Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied.

Er dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogels (half maart tot en met juli). Bouwwerkzaamheden dienen plaats te vinden voorafgaand aan het broedseizoen, dus vóór maart. Hierdoor wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor de broedvogels. Verstoring wordt daarmee voorkomen. Vanuit de algemene zorgplicht dient daarnaast tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Met het opstellen van de regels is aangesloten bij de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Kon Leende-Leenderstrijp 2015'. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch - 2', 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Eerst wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch - 2

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden teeltbedrijf. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Door herbestemming naar de bestemming 'Agrarisch – 2' kan de beoogde tuinbouwloods worden gerealiseerd.

6.4.2 Waarde – Archeologie 1

In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn regels opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de ondergrond van het plangebied.

6.4.3 Waarde – Archeologie 2

In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn regels opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de ondergrond van het plangebied.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, 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.

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 komt. 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 voortkomend uit de bestemmingsplanherziening. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Heeze-Leende wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan heeft een heroverweging plaatsvinden en is besloten dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijzen en wijze hoe het bestemmingsplan hierop is aangepast is weergegeven in de Nota van zienswijzen. Deze nota van zienswijzen behoort als bijlage bij deze toelichting.

8. PROCEDURE

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Dit plan wordt niet gepubliceerd als voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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 plegen. 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.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De provincie heeft geen opmerkingen op dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel is deze toelichting aangevuld. De waterparagraaf is aangevuld met een omschrijving dat het hemelwater wordt hergebruikt ten behoeve van de sierteelt en een omschrijving dat het plan ziet in een toename van het afvalwater. Dit wordt nader in de vergunningaanvraag voor de bouwactiviteit uitgewerkt.