

BESTEMMINGSPLAN STRIJPERDIJK 3D LEENDE

NL.IMRO.1658.BPstrijperdijk3d-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

Vastgesteld 2 juli 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Strijperdijk 3d Leende
IMRO-idn	NL.IMRO.1658.BPstrijperdijk3d-vs01
Versie ingediend	18 januari 2018
Versie ontwerp	5 maart 2018
Versie vastgesteld	2 juli 2018
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1 Ligging van het plangebied	5
1.2.2 Begrenzing van het plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	6
1.3 Doel van dit bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie	8
2.1.1 Huidige invulling plangebied	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.1 Beoogde herontwikkeling	10
2.2.2 Landschappelijke inpassing	12
2.2.3 Verkeer en parkeren	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 Verordening ruimte Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	19
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	20
4.1 Agrarische bedrijvigheid	20
4.1.1 Inleiding	20
4.1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen in de omgeving	20
4.1.3 Woon- en leefklimaat	20
4.2 Geluid	21
4.3 Bodem	21
4.4 Waterhuishouding	22
4.4.1 Inleiding	22
4.4.2 Beleidskader	22
4.4.3 Infiltratie van hemelwater	24
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6.1 Inleiding	24
4.6.2 Bedrijven in de omgeving	25

4.6.3	Bedrijf binnen het plangebied	26
4.7	Externe veiligheid	26
4.7.1	Inleiding	26
4.7.2	Bedrijven	27
4.7.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	27
5.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	28
5.1	Archeologie	28
5.1.1	Inleiding	28
5.1.2	Archeologiebeleid gemeente Heeze-Leende	28
5.2	Cultuurhistorie	29
5.3	Natuur	29
5.3.1	Inleiding	29
5.3.2	Gebiedsbescherming	29
5.3.3	Soortenbescherming	29
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Algemene toelichting verbeelding	31
6.3	Algemene toelichting regels	31
6.4	Toelichting bestemmingen	32
6.4.1	Bedrijf	32
6.4.2	Groen	32
6.4.3	Tuin	32
6.4.4	Wonen	32
6.4.5	Waarde – Archeologie 3	32
7.	UITVOERBAARHEID	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.	PROCEDURE	34
8.1	Inpraakprocedure	34
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	34
8.3	Zienswijzen	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

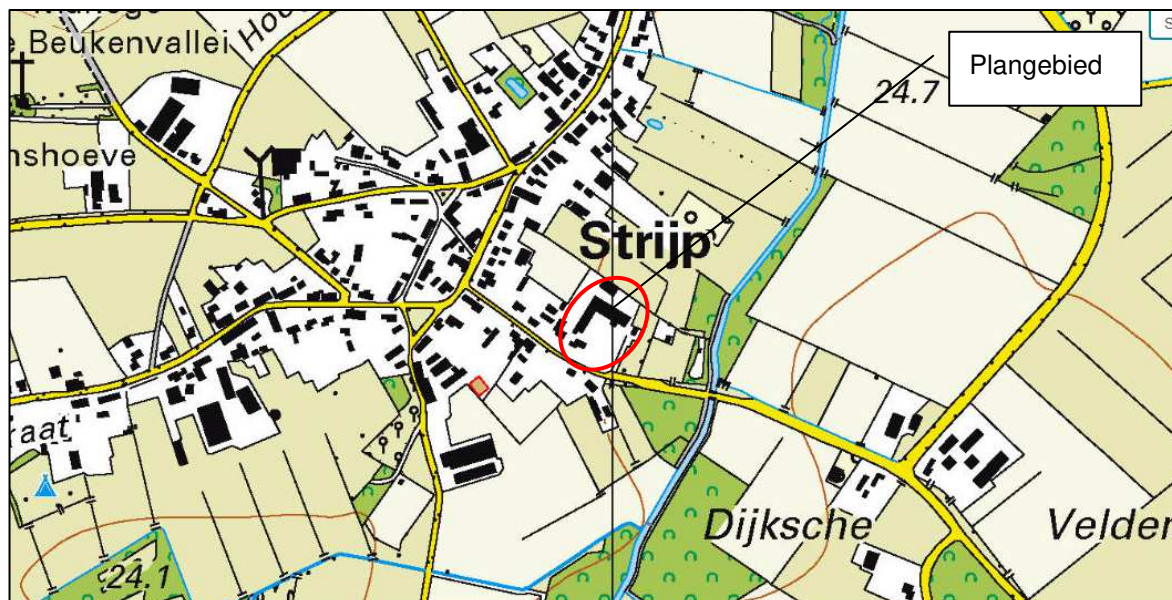
Dit bestemmingsplan is opgesteld voor Joppen Motoren, gevestigd aan Strijperdijk 3d te Leende, hierna ook het plangebied genoemd. Joppen Motoren is reeds sinds 1978 gevestigd op deze locatie en is een begrip in de wijde omgeving als het gaat om de motorsport. Tijdens de hagelstorm van 23 juni 2016 heeft de werkplaats bij de motorzaak ernstige schade opgelopen. Tevens wordt beoogd de bebouwing van de motorzaak uit te breiden. Tenslotte wordt ook de huidige bedrijfswoning bij de motorzaak herbestemd naar een reguliere burgerwoning.

Om de beoogde herinrichting en uitbreiding mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Daarnaast wordt deze toelichting gevoegd bij de bouwaanvraag voor realisatie van een werkplaats middels een omgevingsvergunning, vooruitlopend op deze bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

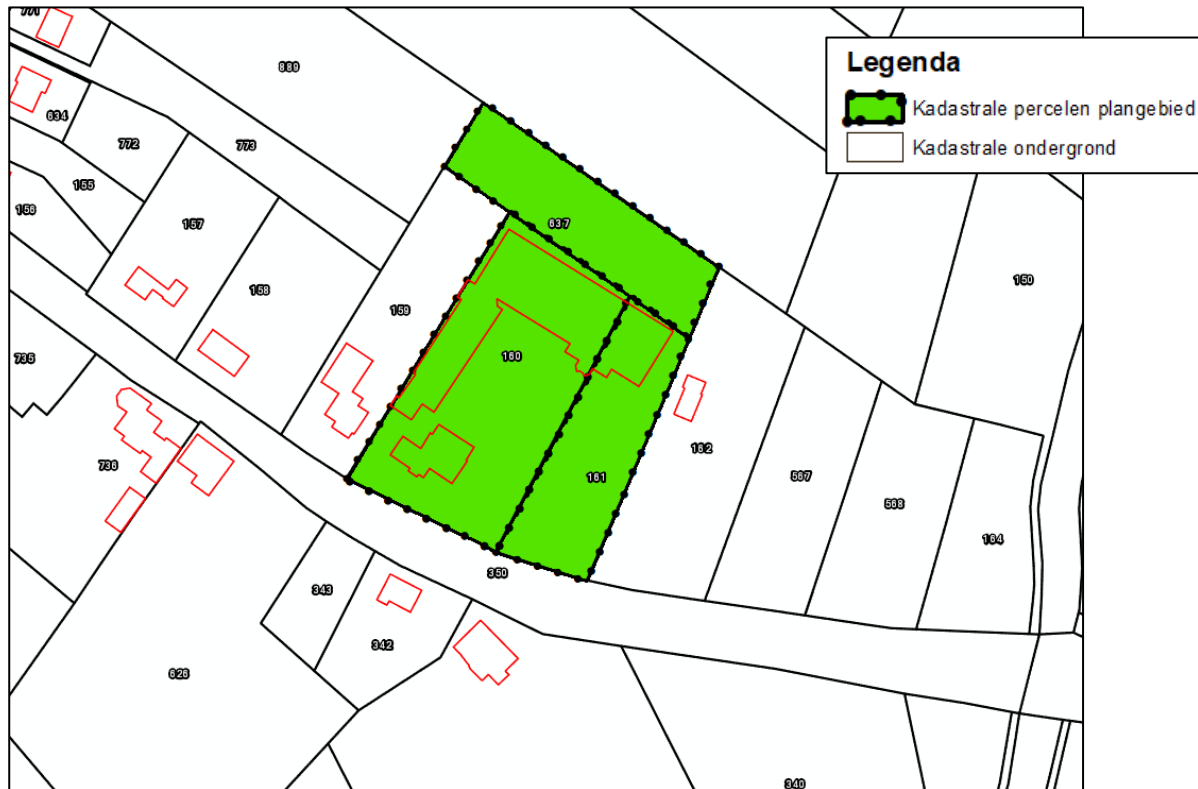
Het plangebied is gelegen aan Strijperdijk 3d, aan de zuidoostzijde van de kom Leenderstrijp. Navolgende topografische kaart geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weer.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied en omgeving

1.2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Strijperdijk 3d te Leende. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Leende, sectie H, nummers 160, 161 en 637. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart weer voor het plangebied en de directe omgeving hiervan.



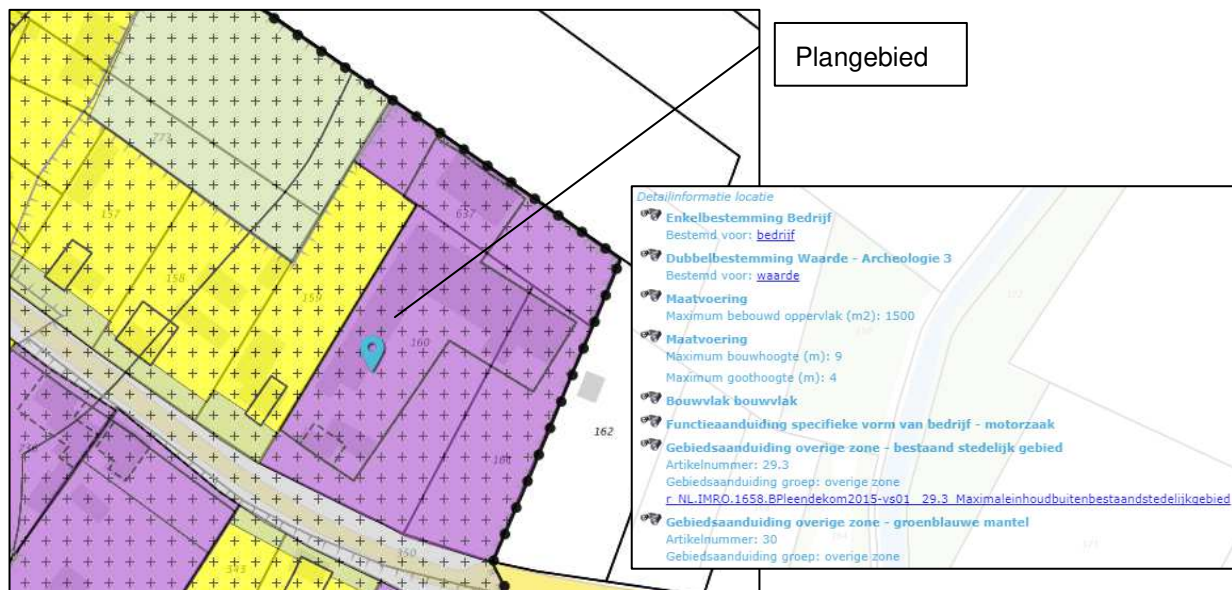
Figuur 2: Kadastraal overzicht van het plangebied

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 'Bedrijf'. Het bedrijf heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de volgende aanduidingen:

- overige zone – bestaand stedelijk gebied
- overige zone – groenblauwe mantel
- specifieke vorm van bedrijf – motorzaak
- bouwvlak
- maximum bebouwd oppervlak 1.500 m²
- maximum bouwhoogte 9 meter
- maximum goothoogte 4 meter
- bedrijfswoning (ter plaatse van de woning aan Strijperdijk 3b).

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarbij het plangebied is aangeduid.



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

1.3 Doel van dit bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' voor de locatie van het bedrijf Joppen Motoren aan Strijperdijk 3d te Leende komt niet overeen met de feitelijke bedrijfssituatie ter plaatse en de beoogde herinrichtings- en uitbreidingsplannen van het bedrijf. Op de bedrijfslocatie is reeds sinds jaren meer bebouwing aanwezig dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het merendeel van deze bebouwing is echter wel vergund. Daarnaast is de goothoogte van deze bebouwing hoger dan toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Wegens schade door de hagelstorm op 23 juni 2016 dient een gedeelte van de bedrijfsbebouwing met spoed vervangen te worden. Daarnaast wordt toevoeging van nieuwbouw in de vorm van uitbreiding van de showroom, een luifel hieraan, de realisatie van een nieuwe werkplaats achter de showroom en de realisatie van een nieuwe loods voor stalling van het rijdend materieel beoogd. De bestaande loodsen worden in samenhang hiermee geheel gesloopt. Tenslotte wordt de woning aan Strijperdijk 3b, thans binnen de bedrijfsbestemming gelegen, herbestemd in de bestemming 'Wonen' en hiermee buiten de bedrijfsbestemming gebracht.

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 herontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische 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

2.1.1 Huidige invulling plangebied

Binnen het plangebied is reeds sinds 1978 een motorzaak gevestigd. De huidige bebouwing is opgericht in 1990 en het hoofdgebouw verkeert in goede staat. Het bedrijf is op geruime afstand van de weg gelegen en wordt ontsloten vanaf de Strijperdijk. Op het terrein zijn 26 parkeerplaatsen aangelegd tussen het bedrijfspand en de Strijperdijk. Navolgende figuur geeft een beeld van het bedrijfspand en de daarvoor gelegen parkeerplaatsen, gezien vanaf de Strijperdijk.



Figuur 4: Beeld van bedrijf en de daarvoor gelegen parkeerplaatsen, gezien vanaf de Strijperdijk

Rondom het hoofdgebouw zijn een werkplaats en gebouwen ten behoeve van opslag gelegen. Binnen de bedrijfsbestemming is een omvang van 2.337 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfswoning met bijgebouwen is gelegen ten westen van het bedrijf. De woning is direct aan de Strijperdijk gelegen. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 5: Foto van het hoofdgebouw van Joppen Motoren, met daarin de showroom, winkel en het kantoor



Figuur 6: Aan de linkerzijde van de foto: de werkplaats van Joppen Motoren, deze is gedurende de hagelstorm van 23 juni 2016 zwaar beschadigd geraakt



Figuur 7: Beeld van het terrein achter het bedrijfspand met opslagloodsen



Figuur 8: Foto van het voorterrein bij de motorzaak met de parkeerplaatsen voor het bedrijf



Figuur 9: Foto van de bedrijfswoning gelegen aan Strijperdijk 3b

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Beoogde herontwikkeling

2.2.1.1 Beschrijving van de beoogde verbouw en nieuwbouw

Binnen het plangebied is thans een bebouwing met een omvang van 2.337 m² aanwezig. Aan de voorzijde van het pand wordt een luifel met een omvang van circa 176 m² ter verfraaiing van het bedrijfspand beoogd. De bebouwing ter plaatse van de werkplaats met een huidige omvang van circa 312 m² wordt samen met toevoeging van het 'koppelstuk' tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw met een omvang van circa 76 m² geheel als showroom nieuw gebouwd. De asbestplaten die thans op de werkplaats zijn gelegen worden gesaneerd. De werkplaats wordt verplaatst naar de achterzijde van het bedrijfspand en krijgt bij herbouw een omvang van circa 450 m². De beoogde situering van de werkplaats is meer passend gezien de looplijnen binnen het bedrijf en de beoogde wens tot uitbreiding van de showroom aan de voorzijde van het pand.

Het realiseren van een nieuwe werkplaats biedt de mogelijkheid om deze zo efficiënt mogelijk te bouwen, mede met het oog op de verwachte groei van het bedrijf. Een ruimere opzet van de winkel alsmede modernisering van het bedrijfspand staan hierbij centraal. De werkzaamheden kunnen in de huidige werkplaats uitgevoerd worden gedurende de nieuwbouw van de vervangende nieuwe werkplaats achter het bedrijfspand. De showroom ter plaatse van de huidige werkplaats wordt in het stadium daarna gerealiseerd. Daarmee is ook gedurende de bouwperiode sprake van een continuering in de bedrijfsvoering. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde voorzijde van het bedrijfspand.



Figuur 10: Beeld van nieuwe voorzijde van perceel van Joppen Motoren

Tenslotte wordt een aanwezige open loods met een omvang van circa 377 m², gelegen achter het bedrijfspand, geheel gesloopt. Op een meer passende locatie op het perceel wordt een nieuwe loods gebouwd met een omvang van circa 361 m². De loods dient ter stalling van rijdend materieel (aanhangers e.d.).

2.2.1.2 Beeld van huidige en beoogde bebouwing

Navolgende tabel geeft een beeld van de huidige en beoogde bebouwing binnen het plangebied.

Bebouwing	Toegestane bebouwing in m ²	Huidige omvang in m ²	Nieuwe omvang in m ²	Vershil in m ²
Bedrijfspand met showroom		1.648 (vergund)	2.036	388
Luifel aan showroom		0	196	196
Werkplaats		312 (vergund)	450	138
Open loods		377	361	-21
Totaal omvang	1.500	2.337	3.043	706

Tabel 1: Beeld van huidige en beoogde bebouwing

Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie.



Figuur 11: Beeld van beoogde bebouwing

2.2.1.3 Maatvoering bebouwing

Voor het bedrijf geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 meter. Deze goothoogte is te beperkt voor het bedrijf. Enerzijds om de bestaande schuine kant aan de voorzijde van het bedrijfspand voor zover gewenst op te trekken tot een hoogte van 7 meter, zijnde de bestaande maximale hoogte van het platte dak. Anderzijds om aan de voorzijde van de showroom een opstaande wand te realiseren ter verfraaiing van het bedrijfspand.

2.2.1.4 Herbestemming van de bedrijfswoning naar 'Wonen'

Binnen het plangebied is thans sprake van een bedrijfswoning, gelegen aan Strijperdijk 3b. Beoogd wordt om deze bedrijfswoning van de bedrijfsbestemming af te splitsen en deze om te zetten naar een reguliere burgerwoning. De woning is gesitueerd aan de westelijke zijde voor de bedrijfsbebouwing ter plaatse, en ligt in lijn met de omliggende woonbestemmingen aan de Strijperdijk. De bedrijfswoning en het bedrijf zijn reeds middels een erfafscheiding in de vorm van een hekwerk en houtsingel van elkaar gescheiden.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is in de huidige situatie reeds landschappelijk ingepast. De entree van het bedrijf, ter plaatse van de Strijperdijk en het grasveld dat hier is gelegen zijn representatief te noemen. Het plangebied is aangeplant middels een beukenhaag en laanbomen van voornamelijk de soort beuken. Aan de achterzijde bestaat de erfbeplanting uit een coniferenhaag en beukenbomen. Het geheel is netjes en verzorgd.

Ter verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt de coniferenhaag aan de achterzijde vervangen door een beukenhaag. Door Borgo tuin en landschapsarchitectuur is een plan gemaakt ter versterking en behoud van de gewenste landschappelijke inpassing. Dit inpassingsplan behoort als bijlage bij de regels. In de regels is verankerd dat de landschappelijke inpassing aangeplant moet zijn

en duurzaam in stand moet worden gehouden. Hierna is het beplantingsplan samengevat opgenomen.

Om het beplantingsconcept voort te zetten dienen vier beukenbomen aangeplant te worden. Er wordt tevens een beukenhaag aangeplant waarin de bestaande en nieuwe bomen worden geïntegreerd. Hiermee ontstaat een bomenrij haaks op de beek gelegen ten oosten van het plangebied. Het eenvoudig houden (bomen: beuk en haag: beuk) maakt het beplantingsconcept sterker. De vier beukenbomen (*Fagus sylvatica*, maat 18-20, 4 stuks) kunnen in een grotere maat aangeschaft worden. Omdat de bast van de beuk gevoelig is voor zonnebrand dienen de bomen zodanig opgekroond te worden dat de bast bedekt blijft. Blad en takken bieden bescherming tegen de zon. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied.



Figuur 12: Beplantingsplan Joppen Motoren, opgesteld door Borgo tuin en landschapsarchitectuur

2.2.3 Verkeer en parkeren

De bedrijfsbebouwing is in de huidige situatie te bereiken middels een oprijlaan waaraan 26 parkeerplaatsen zijn gelegen. Deze parkeerplaatsen zijn ruim voldoende bij het bedrijf, ook in de toekomstige situatie. De bedrijfswoning is via een aparte, eigen oprit te bereiken. Derhalve zijn de bedrijfswoning en het bedrijf ruimtelijk gezien van elkaar gescheiden. Met de beoogde herontwikkeling verandert er niets aan de situatie omtrent parkeren en de ontsluiting naar de Strijperdijk. Beide inritten blijven behouden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie 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 eenvoudiger 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. Er is sprake van gedeeltelijk vervanging en gedeeltelijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning.

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". De beoogde herontwikkeling voorziet enkel in het uitbreiden van de bestaande motorzaak ter plaatse en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere

burgerwoning. 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 (SRO) 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 SRO 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 SRO wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

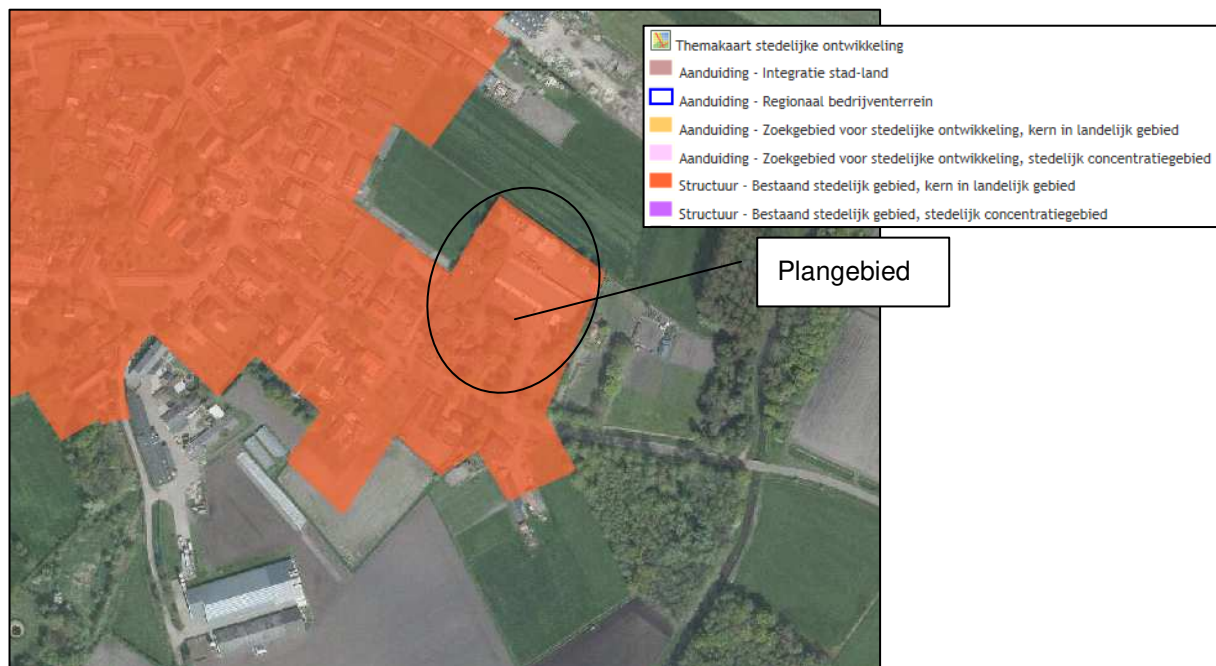
3.2.2.1 Inleiding

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

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

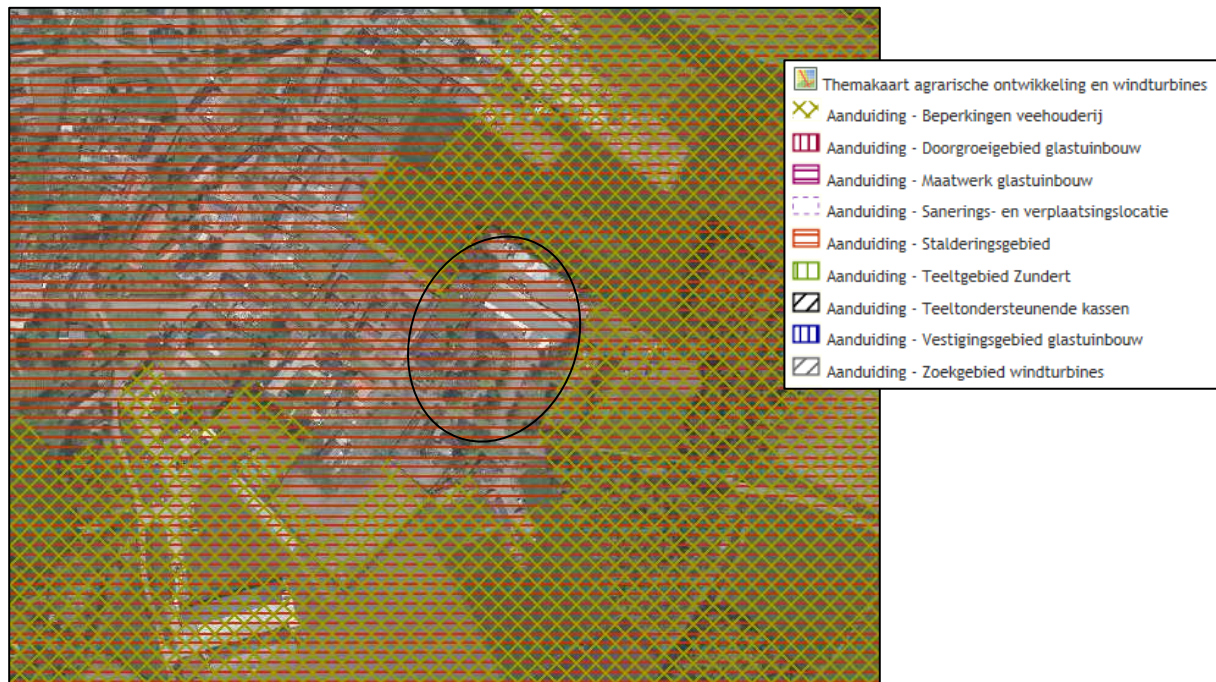
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Een bestemmingsplan ter plaatse van het bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' 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 in het bestaand stedelijk gebied van artikel 4.6 van de Verordening ruimte. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning leidt niet tot een toename van het aantal woningen. Binnen de bedrijfswoning wordt geen bedrijfswoning meer toegestaan. Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' weer.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' aangeduid als gelegen binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. De aanduiding heeft geen invloed op de beoogde ontwikkeling ter plaatse. Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' weer.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten uit de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie binnen het stedelijk gebied. Beoogd wordt om de bestaande situatie ter plaatse op de juiste wijze planologisch te verankeren en daarbij te voorzien in een uitbreiding die passend is binnen de aard en schaal van het bedrijf en het gebied. Deze uitbreiding omvat het situeren van de werkplaats elders binnen het plangebied, zodat ter plaatse van de huidige werkplaats de showroom uitgebreid kan worden. Tevens wordt beoogd de open loods te slopen en te bouwen op een meer logische plaats op het perceel. De bebouwing ter plaatse wordt verfraaid en krijgt een meer representatievere uitstraling middels het aanbouwen van een luifel en eventuele verbouw van de voorgevel van het bedrijfspand. Tenslotte wordt beoogd de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Gebruik wordt dan ook gemaakt van een bestaande locatie en bestaande bebouwing waarbij bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwe bebouwing, in combinatie met een uitbreiding binnen het bestemmingsvlak. De beoogde herontwikkeling past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Ter beoordeling van de te leveren kwaliteitsverbetering is een categorie indeling van toepassing waaruit blijkt hoe met het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden omgegaan. Dit betreft de navolgende categorie indeling:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben een zeer beperkte impact op het landschap. Er is sprake van herstructurering van een bestaande bedrijfsbestemming. De al toegestane bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning, waarbij er bij het bedrijf geen bedrijfswoning meer wordt toegestaan. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van een woning.

Bij een categorie 2 ontwikkeling dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daardoor moet de kwaliteit van het landschap verbeteren. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bestemmingsvlak. Door Borgo tuin- en landschapsarchitectuur is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan maakt als kwalitatieve verplichting onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

3.2.2.4 Regels voor bedrijven binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen het plangebied is een bedrijf gelegen dat op grond van de Verordening ruimte is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 4 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor bedrijven 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.

De provincie vindt het belangrijk dat een substantieel deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten. Bij bestaande bedrijventerreinen legt de provincie in het ruimtelijke beleid sterk de nadruk op een duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Bij de definiëring hiervan wordt duurzaamheid als volgt gedefinieerd:

- zuinig ruimtegebruik;
- Inrichting die bijdraagt aan provinciale milieudoelstellingen;

- Bijzondere aandacht voor aanzien (beeldkwaliteit);
- Optimale economische kwaliteit van het terrein.

Met de beoogde herbestemming wordt een bestaande bedrijfslocatie duurzamer ingericht. En wordt het bedrijf optimaal benut. Ook vindt een verbetering van de beeldkwaliteit plaats. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein, maar van het verbetering van de inrichting van een bestaand terrein. De bedrijfswoning wordt planologisch losgekoppeld van het bedrijf en krijgt een separate bestemming. De woning is gelegen aansluitend aan bestaande woningen in het lint, en past hiermee binnen het bebouwingslint.

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 voor de komende jaren vertaald naar ruimtelijke opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren en zorg en maatschappelijk belang. Daarnaast gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

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. In de gemeente zijn een aantal zaken gevestigd met een zogenoemde '(boven)regionale uitstraling'. De motorzaak 'Joppen Motoren' is te karakteriseren als zo'n zaak met bovenregionale uitstraling. Een motorzaak betreft een speciaalzaak met een zeer specifieke doelgroep. Joppen Motoren heeft klanten uit de wijde omgeving, waarbij online verkoop in opkomst is. Het bedrijf is al sinds 1978 gevestigd aan de Strijperdijk 3d en is inmiddels een begrip binnen de motorwereld. Het bedrijf is groeiende en beoogt haar groei ter plaatse van de huidige vestiging voort te kunnen zetten. Derhalve wordt beoogt de bedrijfsbebouwing uit te breiden binnen het bestemmingsvlak en een gedeelte van de bebouwing te vervangen en moderniseren. De beoogde herontwikkeling is passend binnen de kaders van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Agrarische bedrijvigheid

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.

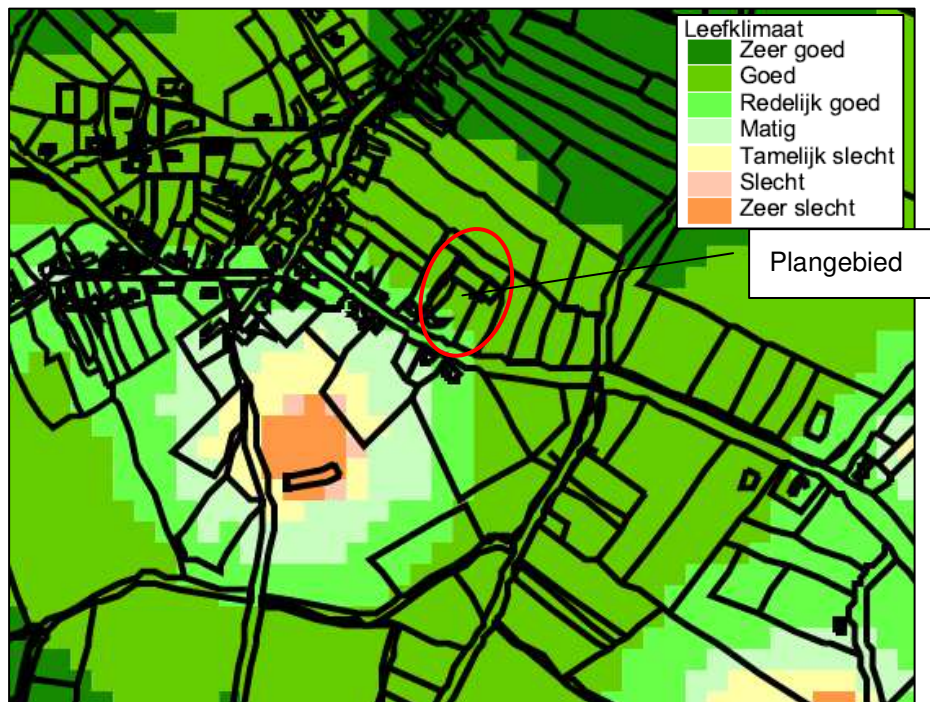
4.1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen in de omgeving

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet 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 herontwikkeling ter plaatse van Strijperdijk 3d, waarbij onder meer de bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning, nooit de eerst belemmerende woning voor een veehouderijlocatie. Derhalve is de beoogde herontwikkeling in het kader van de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven geen bezwaar.

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 gemeente Heeze-Leende heeft, als onderdeel van de gemeentelijke geurverordening, een kaart opgesteld waarop de huidige achtergrondbelasting binnen de gemeente wordt weergegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er wordt dan ook geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3 Bodem

De beoogde herontwikkeling omvat het uitbreiden en optimaliseren van het bedrijf Joppen Motoren bv., alsmede het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Binnen de bedrijfsbestemming vindt geen bestemmingswijziging plaats, er is enkel sprake van een uitbreiding van de bebouwing binnen een bestemmingsvlak. De bedrijfswoning wijzigt naar een burgerwoning. De woonfunctie blijft in de woning in eenzelfde omvang aanwezig. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

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 beheersgebied van Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.4.2 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 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 sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling voorziet in het verplaatsen van de werkplaats, het realiseren van een uitbreiding van de showroom, het plaatsen van een luifel en het herbouwen van de open loods. Tevens wordt beoogd de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Per definitie zal de bedrijfsbebouwing toenemen met circa 655 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 voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². 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 de huidige en beoogde situatie vloeit het hemelwater dat valt op daken en verharding af op het erf en de landschappelijke inpassing en vindt afwatering plaats op de perceelssloot gelegen in het noorden van het plangebied.

4.4.2.4 VGRP 2016-2021 Heeze-Leende

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 geïnfiltreerd. Bij plannen met toename van verharding en daken met een omvang tot 2.000 m² dient een voorziening met een capaciteit van 15 mm per m² verharding te worden gerealiseerd.

4.4.3 Infiltratie van hemelwater

Het hemelwater dat valt op daken en verharding vloeit in de huidige situatie van het erf af op onverharde delen van het terrein, waar het water infiltreert. De bodem is hiervoor geschikt. Bij uitbreiding van de verharding dient het hemelwater op eigen terrein te worden vastgehouden, waarna het in de bodem infiltreert middels een wadi. Deze wadi wordt gerealiseerd binnen de groenbestemming in dit bestemmingsplan, of binnen de bedrijfsbestemming. Deze wordt gerealiseerd door een laagte aan te brengen naast de aan te leggen beplanting, waar berging en infiltratie van hemelwater kan plaatsvinden. Daarnaast kan een wadi binnen de bedrijfsbestemming gerealiseerd worden, afhankelijk van de omvang van de toename van het verhard oppervlak. De locatie biedt hiervoor de ruimte.

4.5 Luchtkwaliteit

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 bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Aangezien het plan slechts de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning mogelijk maakt en een kleine uitbreiding van de bedrijfsbestemming valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. De beoogde bedrijfsuitbreiding leidt tot een betere ruimtelijke uitstraling van het bedrijf en betere looplijnen intern van en naar de werkplaats.

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, op de grens van de kom en het buitengebied. De omgeving van het plangebied kan daarmee worden aangeduid als een 'gemengd gebied'.

4.6.2 Bedrijven in de omgeving

In de nabije omgeving van het plangebied (200 meter) zijn zes niet-agrarische bedrijven gevestigd. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot wijzigingen in het kader van bedrijven en milieuzonering. De bedrijfswoning is een bestaande woning. Deze woning wordt ruimtelijk afgesplitst van het bedrijf, maar blijft in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Hierna worden de bedrijven in de omgeving nader toegelicht in relatie tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

Strijperdijk 2b

Aan de Strijperdijk 2b is een bouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf bevindt zich op 50 meter tot het plangebied en kan getypeerd worden als een categorie 3.1 bedrijf. Derhalve dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Hieraan wordt voldaan.

Strijperdijk 6

Aan Strijperdijk 6 is een houtverwerkingsbedrijf gevestigd, op circa 16 meter afstand tot het plangebied en kan getypeerd worden als een categorie 3.1 bedrijf. Derhalve dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Ter plaatse van het plangebied is een goed woon- en leefklimaat aanwezig, daar de bedrijvigheid op een ruimere afstand van het plangebied plaatsvindt. Aan de voorzijde van het plangebied zijn de ontsluiting van het bedrijf en de bedrijfswoning van dit bedrijf gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen loods aan Strijperdijk 6 ligt op een afstand van 64 meter van de woning. Direct grenzend aan het bedrijf aan Strijperdijk 6 en recht tegenover dit bedrijf liggen reeds burgerwoningen. Bij een uitbreiding van de werkzaamheden van dit bedrijf zijn dit de maatgevende woningen. De beoogde herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning leidt niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering voor het bedrijf aan Strijperdijk 6. Gemotiveerd kan worden afgeweken van de aan te houden richtlijnafstand in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Strijperdijk 8

Aan Strijperdijk 8 is een bedrijf gevestigd dat handelt in briketten en pallets. Ter plaatse vindt echter alleen opslag plaats. Daarmee valt het bedrijf te typeren als een statische opslag, die binnen milieucategorie 2 valt. In een gemengd gebied dient hierbij een afstand van 10 meter aangehouden te worden. Het bedrijf ligt op 20 meter afstand tot het plangebied.

Strijperstraat 46

Op een afstand van 175 meter tot het plangebied, aan Strijperstraat 46, bevindt zich een horecazaak. Deze horecazaak valt op grond van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering binnen milieucategorie 1,

waarvoor binnen een gemengd gebied geen minimale richtlijnafstand van aangehouden dient te worden.

Strijperstraat 51

Aan Strijperstraat 51, op een afstand van 130 meter tot het plangebied, is een winkel gevestigd, die als categorie 1 getypeerd kan worden. In het gemengd landelijk gebied geldt hiervoor derhalve geen richtafstand.

Strijperstraat 53a

Aan Strijperstraat 53a, op een afstand van 150 meter tot het plangebied, is een metaalbedrijf gelegen, welke op grond van de Bedrijven en Milieuzonering getypeerd kan worden als categorie 3.2- bedrijf. In het gemengd landelijk gebied dient derhalve een afstand van 50 meter aangehouden te worden.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

4.6.3 Bedrijf binnen het plangebied

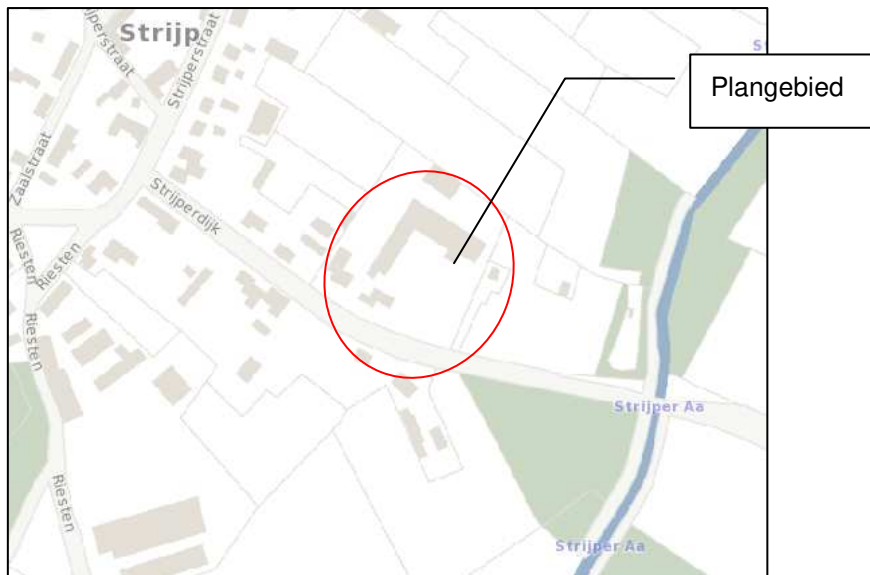
Binnen het plangebied is een motorzaak gevestigd. Voor deze motorzaak geldt binnen een gemengd gebied een aan te houden richtlijnafstand van 10 meter. De woning is op meer dan 10 meter van de bedrijfsbestemming gelegen. De herbestemming van de bedrijfswoning past binnen de richtlijnen van bedrijven en milieuzonering. De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing leidt niet tot een andere milieucategorie of een aan te houden kortere richtlijnafstand tot bedrijven in de omgeving.

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.

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



Figuur 16: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid

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. Er zijn geen risico-objecten gelegen in de omgeving.

4.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het grondgebied van de Leende bevindt zich geen spoortracé. Het plangebied is ook niet gelegen nabij een waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van het plangebied.

4.7.3.1 Kabels en leidingen

Op een afstand van 2,4 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. De beoogde herontwikkeling heeft geen groepsrisico tot gevolg en geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

5. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

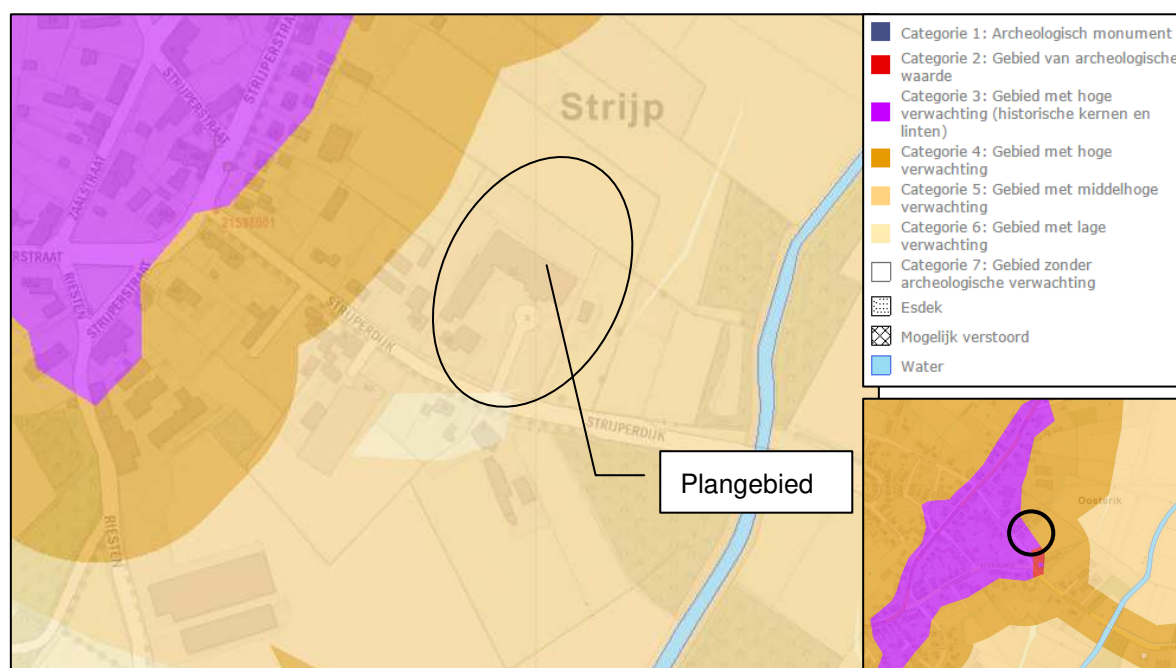
5.1 Archeologie

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, waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede erfgoedkaart waarop het plangebied is aangeduid (Bron: atlas.odzob.nl/erfgoed)

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid met 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'. De gemeente Heeze-Leende heeft dit archeologiebeleid tevens verankerd in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse van deze bestemming mogen enkel bouwwerken met een maximale

oppervlakte van 2.500 m² worden opgericht, en een verstoringsdiepte van 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken. 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 655 m² aan bedrijfsbebouwing bijgebouwd. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Heeze-Leende.

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. De reeds aanwezige bebouwing is in 1990 gebouwd. 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. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

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 770 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 een gedeelte vervangende nieuwbouw, een gedeelte uitbreiding en een modernisering van het geheel. Tevens wordt beoogd om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. De landschappelijke inpassing ter plaatse blijft behouden en wordt plaatselijk zelfs versterkt. Het is niet aannemelijk dat ter plaatse vleermuizen gevestigd zijn. De gebouwen zijn geheel in gebruik. De huidige werkplaats is gedurende de hagelstorm van 16 juni 2016 zwaar beschadigd geraakt.

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 bestemming 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 3'.

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. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste 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. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Bedrijf

Deze bedrijfsbestemming is opgenomen ten behoeve van exploitatie van een motorzaak ter plaatse. In de regels zijn voorwaarden voor bebouwing en maatvoering opgenomen. Hiertoe wordt een bebouwingspercentage opgenomen in de regels en op de verbeelding. Opgenomen is dat geen bedrijfswoning is toegestaan. De vigerende bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning.

6.4.2 Groen

De voor 'Groen' bestemde gronden zijn bestemd ten behoeve van aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

6.4.3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden betreft de voortuin van de woning aansluitend aan deze bestemming. Aangesloten is bij de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'.

6.4.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. De voormalige bedrijfswoning wordt herbestemd naar een woonbestemming. Aangesloten wordt bij de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'.

6.4.5 Waarde – Archeologie 3

In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' 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 (Wro) 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 zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

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 gedurende publicatie van het ontwerpbestemmingsplan betrokken ten behoeve van overleg. Na overleg met het waterschap is dit bestemmingsplan aangevuld. Opgenomen is dat hemelwater dat valt op daken en verhardingen binnen het plangebied, worden verwerkt op eigen terrein.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 april 2018 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.