

BESTEMMINGSPLAN BROEKHOEK 44A - CERESLAAN 6 HEESCH

Opdrachtgever : T. van Gruijthuisen

Broekhoek 44a

5384 VR te Heesch

Projectnummer : 20100637

Status rapport / versie nr. : Definitief 02/D02

Datum : 18 juni 2012

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M.M. Kooijman

Voor akkoord : drs. ing. M.G.A. van den Brink

Paraaf :

MB

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	30-03-2012	Definitief	MS	MK
D02	18-06-2012	Ontwerp	MS 	MK 

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
	Doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Verkeer	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Nationaal beleid	8
3.1.1	Nota Ruimte	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie RO	8
3.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Bernheze	12
3.3.2	Welstandsnota gemeente Bernheze	13
3.3.3	Duurzaam bouwen	13
3.3.4	Woonvisie 2005	14
3.3.5	Wonen in Bernheze 2008 - 2015	14
3.3.6	Parkeerbeleidsplan Bernheze (2008)	16
4	PLANUITGANGSPUNTEN	17
4.1	Ruimtelijke ontwikkelingen	18
5	UITVOERBAARHEID	22
5.1	Inleiding	22
5.1.1	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.1.2	Akoestiek	22
5.1.3	Bodem	23
5.1.4	Luchtkwaliteit	23
5.1.5	Flora en fauna	25
5.1.6	Ruimtelijke milieuzoneringen bedrijven en externe veiligheid	27
5.1.7	Water	28
5.1.8	Economische uitvoerbaarheid	30
6	HET JURIDISCH PLAN	31
6.1	Algemeen	31

Bestemmingsplan
Broekhoek 44a - Cereslaan 6
Heesch

20100637
juni 2012
blad 2

6.2	Het bestemmingsplan	31
7	PROCEDURE	33
7.1	Vooroverleg	33
7.2	Zienswijzen	33

BIJLAGEN

1. Archeologisch onderzoek, Broekhoek 44a – Cereslaan 6 Gemeente Bernheze, IDDS, versie 1.5 definitief;
2. Akoestisch onderzoek Wegverkeer Broekhoek 44 te Heesch, AGEL adviseurs, d.d. 6 september 2011, kenmerk 20100637;
3. Verkennend bodemonderzoek Broekhoek 44a te Heesch, Van Oort Bodemonderzoek BV, d.d. 4 februari 2011, kenmerk GRU.331911;
4. Onderzoek milieuzonering bedrijven en externe veiligheid Broekhoek 44a te Heesch, AGEL adviseurs, d.d. 26 januari 2012, kenmerk 20100637 D02;
5. Watertoets Broekhoek 44 te Heesch, AGEL adviseurs, d.d. 28 februari 2012, kenmerk 20100637 D02.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan beoogt de verplaatsing van het bestaande bedrijfsgebouw en de realisatie van twee woningen binnen de plangrenzen van het voorliggend plangebied. Het plangebied aan de Broekhoek 44a te Heesch is in de huidige situatie aan de oostzijde deels bebouwd ten behoeve van het hier gevestigde cateringbedrijf. Het westelijk deel van het perceel is onbebouwd en grenst aan de Cereslaan, waarbij aan weerszijde bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd.

De eigenaar van het bedrijf aan de Broekhoek 44a is voornemens zijn bedrijf te verplaatsen naar het perceel aan de Cereslaan 6. Hiermee wordt de bebouwingsstructuur aan de Cereslaan verder aangevuld in overeenstemming met de bestaande karakteristieken. De huidige bedrijfswoning blijft binnen het voorliggend plan gehandhaafd.

Als gevolg van deze bedrijfsverplaatsing komt het perceel aan de Broekhoek 44a vrij voor herontwikkeling in het kader van woningbouw. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in de realisatie van twee vrijstaande woningen in het huidige bebouwingslint aan de Broekhoek.

De verplaatsing van het huidige bedrijf aan de Cereslaan is reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Cereslaan Oost'. In afwijking van het geldende bestemmingsplan staat het voorliggend bestemmingsplan echter ook de ontwikkeling van een 'bedrijfsverzamelgebouw' aan de Cereslaan toe, waarbij de vestiging van maximaal 4 bedrijven wordt toegestaan. Door het aantal bedrijven te maximaliseren wordt 'wildgroei van bedrijven' binnen het plangebied voorkomen, maar wordt een bedrijfsverzamelgebouw van beperkte omvang toegestaan.

De ontwikkeling van het hier voorgestane bedrijfsverzamelgebouw sluit aan op de groeiende behoefte aan kleinere bedrijfsruimten. Dergelijke bedrijfsverzamelgebouwen zijn gericht op doorgroeiende en startende ondernemingen. Mede met het oog op het huidig economisch klimaat is het van groot belang de ontwikkeling van deze bedrijven te stimuleren en te ondersteunen. Daarnaast kent de voorgestane ontwikkelingslocatie een zeer gunstige bereikbaarheid zowel op regionaal als nationaal niveau. Het bedrijfsverzamelgebouw is gesitueerd op een bestaand bedrijventerrein en zal worden ontsloten via de ventweg aan de Cereslaan. Omdat deze ventweg reeds voorziet in de ontsluiting van de bestaande bedrijfspercelen is de toevoeging van maximaal 4 bedrijven met het oog op de verkeerstechnische aspecten goed mogelijk. Daarnaast voorziet het plangebied in voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen terrein.

De voorgestane ontwikkeling van de nieuwe woningen aan de Broekhoek is echter niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling van de beide woningen mogelijk te maken is de gemeente Bernheze voornemens medewerking te verlenen aan het voorliggend bestemmingsplan. Gezien de samenhang tussen de verplaatsing van het bedrijf en de ontwikkeling van de woningen is de gehele ontwikkeling binnen het voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Doel

Op basis van de huidige planologische regelgeving, zoals opgenomen in het ter plaatse vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cereslaan-Oost', is de voorgestane ontwikkeling niet mogelijk. Het voorliggend bestemmingsplan biedt dan ook een adequate juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van het voorliggend plangebied.

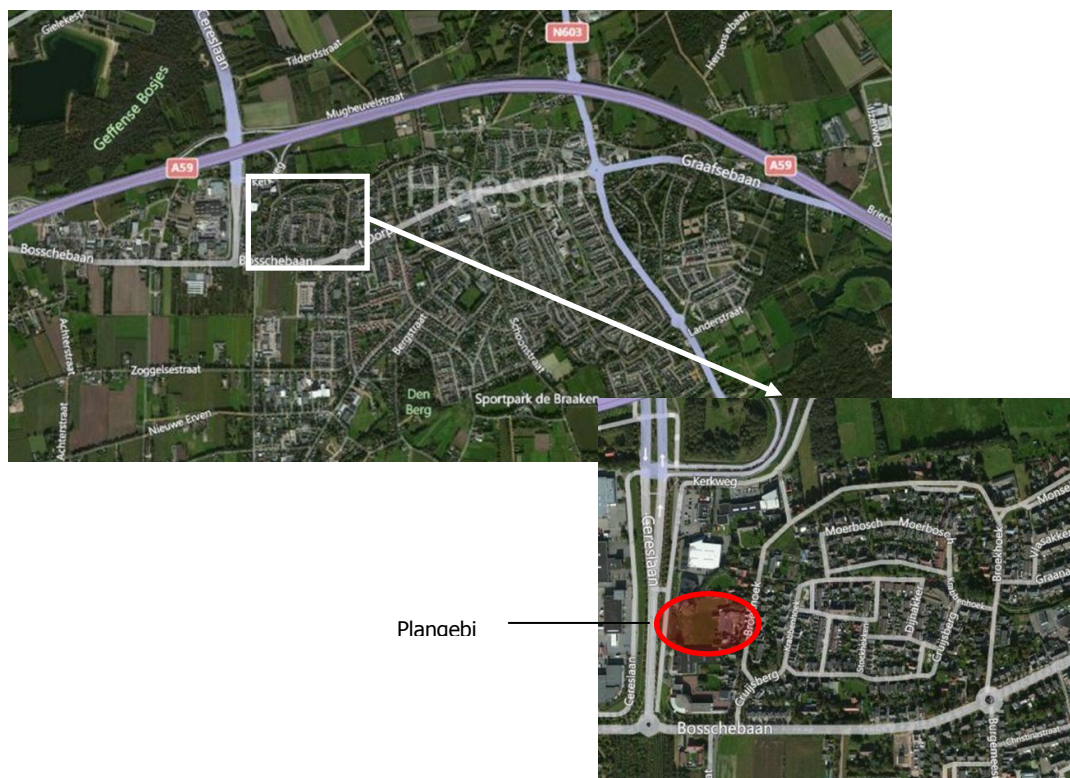
1.2 Begrenzing plangebied

De gemeente Bernheze is gelegen te midden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Uden en Veghel. In het noorden wordt de gemeente strak begrensd door de A59. De zuidgrens van de gemeente wordt gevormd door de beekdalen van de Leigraaf en de Aa. De gemeente is ontstaan in 1994 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther (waaronder Loosbroek) en Nistelrode (waaronder Vorstenbosch). De vijf kernen liggen in dezelfde gemeente maar hebben ieder een eigen ruimtelijke en functionele structuur.

Het voorliggend plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van de kern Heesch nabij de aansluiting op de A59. Door de ligging van het perceel maakt het oostelijk deel van het perceel in ruimtelijk opzicht onderdeel uit van de woonkern terwijl het westelijk deel van het perceel onderdeel uitmaakt van bedrijventerrein aan de Cereslaan.

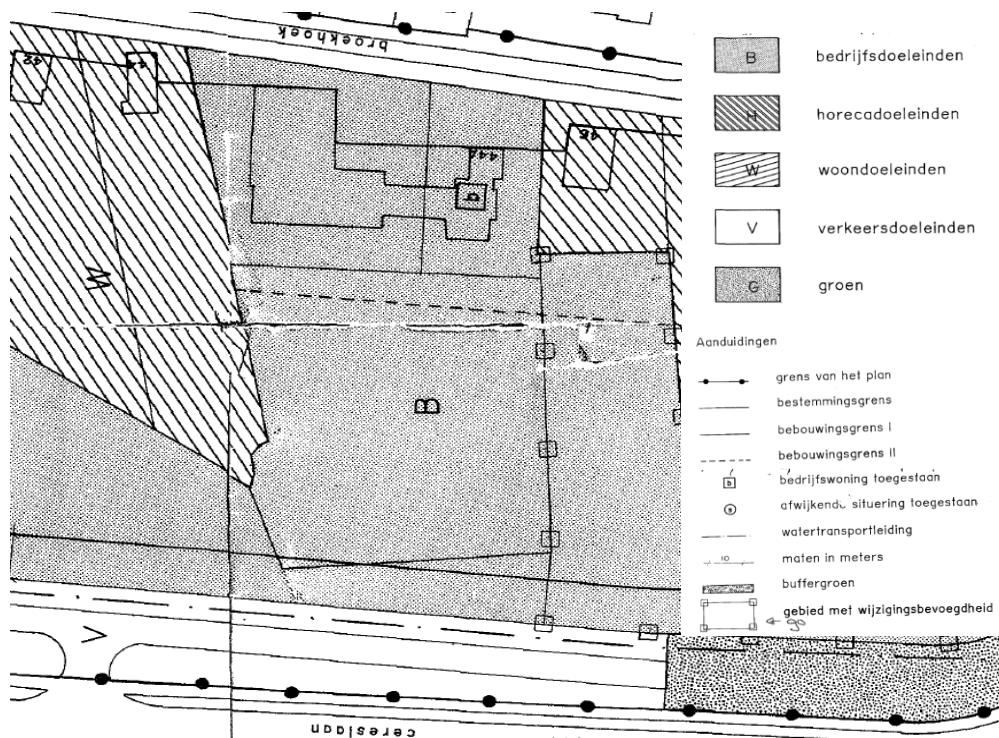
Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de woonstraat de Broekhoek. De Broekhoek vormt een (voormalig agrarisch) bebouwingslint, welke hoofdzakelijk een woonfunctie kent. De bebouwing bestaat hier dan ook uit vrijstaande woningen op ruime en diepe percelen. De percelen aan de Broekhoek, direct ten noorden en ten zuiden van het plangebied, kennen dan ook een woonfunctie.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Cereslaan, welke de ontsluitingsweg van het hier gelegen bedrijventerrein vormt. De percelen aan de Cereslaan, direct ten noorden en ten zuiden van het plangebied, kennen eveneens een bedrijfsfunctie. Doordat de percelen direct ontsloten worden via de Cereslaan, welke direct aansluit op de A59, genieten de hier gevestigde bedrijven een goede ontsluiting op het regionale en landelijk verkeersnetwerk. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen de kern Heesch.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het voorliggend bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cereslaan-Oost' welke op 29 juni 2000 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze, en op 19 september 2000 is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding ter hoogte van het voorliggend plangebied.



In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het voorliggend plangebied bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' waarbij eveneens één bedrijfswoning is toegestaan. Daarnaast stelt het geldende bestemmingsplan dat bedrijfsspercelen ten minste een oppervlakte van 2000 m² dienen te hebben. Op basis van deze minimale oppervlakte zijn op basis van het geldende bestemmingsplan maximaal 2 bedrijven toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt echter de vestiging van maximaal 4 bedrijven mogelijk.

Daarnaast staat het geldende bestemmingsplan de realisatie van twee nieuwe woningen binnen het plangebied niet toe. Om de volledige ontwikkeling mogelijk te maken dient dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de historie en de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de planuitgangspunten van de ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de haalbaarheidsaspecten voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Heesch is als hoofdkern de grootste kern van de gemeente Bernheze. Ten westen van het dorp zijn verscheidene bedrijventerreinen gerealiseerd. Het dorpscentrum bevindt zich centraal binnen de kern op ca. 1 km van het voorliggend plangebied.

De directe omgeving van het voorliggend plangebied kent een tweeledige functie en ruimtelijke structuur. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de woonkern. De Broekhoek vormt hier de kernrand van Heesch en kan omschreven worden als een (voormalig agrarisch) bebouwingslint. De bebouwing bestaat hier dan ook overwegend uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. De woningen zijn gesitueerd op ruime en diepe percelen. De Broekhoek kent een relatief smal straatprofiel met groene bermen en laanbeplanting. Vanaf de Broekhoek zijn door de ruime kavels op diverse plaatsen zichtlijnen op het buitengebied. Verder richting de kern bevinden zich meer planmatig opgezette woonwijken. Ondanks het feit dat in deze wijken relatief weinig openbaar groen aanwezig is, kennen deze toch een sterk groen karakter door de groene inrichting van de veelal ruime woonpercelen.

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Cereslaan. De bebouwing aan de Cereslaan kan omschreven worden als een modern bedrijventerrein met representatieve bedrijfsgebouwen. Met name de bebouwing in de directe omgeving, ten oosten van de Cereslaan, kent een sterke samenhang in zowel architectuur als materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing bestaat hier overwegend uit twee bouwlagen met kap.

Het plangebied is in de huidige situatie deels verhard waarbij aan de oostzijde van het perceel verschillende opstallen aanwezig zijn. Het betreft hier een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met schilddak. Aanwezige uit- en aanbouwen bestaan uit één bouwlaag met platdak. Het westelijk deel van het plangebied is onverhard en in gebruik als grasland. Onderstaand is de huidige (kadastrale) situatie weergegeven.



2.2 Verkeer

Het voorliggend plangebied wordt ontsloten via de Broekhoek, welke verder in zuidelijke richting aansluit op de Bosschebaan. De Bosschebaan vormt de hoofdontsluitingsweg van de kern Heesch in westelijke richting. Vanaf de Bosschebaan is via de Cereslaan de A59 direct bereikbaar, waarmee het plangebied eveneens goed ontsloten is op het nationale verkeersnetwerk.

De Broekhoek vormt een voormalig agrarisch bebouwingslint aan de rand van de woonkern Heesch. Met de uitbreiding van de kern tot aan de Broekhoek is het bebouwingslint verder verdicht door woningbouw. Door dit historisch gegeven kent de Broekkant een relatief smal wegprofiel waarbij aan weerszijde van de rijbaan een smalle berm met laanbeplanting aanwezig is. Het straatprofiel voorziet aldus niet in openbare parkeervoorzieningen aan de weg of een trottoir. De parkeerbehoefte wordt dan ook geheel op het eigen terrein afgewikkeld.

Ter plaatse van het voorliggend plangebied is in de huidige situatie reeds een (bedrijfs-)woning met bedrijfsgebouw aanwezig. De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw hebben in de huidige situatie een eigen inrit aan de Broekkant. De parkeerbehoefte wordt hier volledig opgevangen op het eigenterrein. Echter, doordat het perceel aan de voorzijde vrijwel geheel verhard is, is ter hoogte van het plangebied een zeer brede inrit ontstaan met (haakse) parkeerplaatsen aan de weg.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 (met een doorkijk naar 2030) is ondergebracht.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De algemene uitgangspunten voor deze nota zijn ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. De verantwoordelijkheden van het rijk en die van anderen zijn duidelijk onderscheiden. Hieraan ligt het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" ten grondslag.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te creëren voor de verschillende ruimteveragende functies. Voor verstedelijking en economische activiteiten wordt uitgegaan van het bundelingsprincipe. Het rijk zal hierin een stimulerende rol spelen maar het beleid niet zelf ten uitvoer brengen.

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient de bebouwing voor de (menging) van deze functies geconcentreerd tot stand te komen. Bij voorkeur geschiedt dit in bestaand of in aansluiting op bestaand verstedelijkt gebied. Verdichting heeft hierbij de voorkeur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

De Structuurvisie RO (SVRO) van de provincie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is per 1 januari 2011 in werking getreden. Vanaf deze datum zijn deel A en B van de 'InterimStructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in Ontwikkeling' komen te vervallen. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. 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 ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het Integraal Strategisch Milieubeleid (2006), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie RO opgenomen en verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen te weten:

1. Deel A
2. Deel B

Structuurvisie RO, Deel A

Deel A behandelt de visie, belangen en sturing. Hier worden onder andere de ruimtelijke opgaven voor Noord-Brabant beschreven op basis van trends, ontwikkelingen én de intrinsieke kwaliteiten van Noord-Brabant. Aan de hand van deze punten worden de belangen en ruimtelijke hoofdkeuzes onderbouwd. Tenslotte beschrijft deel A de manier waarop de provincie haar belangen behartigt en beleidsdoelen realiseert. De rode draad in de SVRO is de ontwikkelingsgerichte benadering waarbij de Provincie Noord-Brabant haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkeling als dat bijdraagt aan een versterking van Noord-Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil daarom dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik' toepassen (voorheen 'zuinig ruimtegebruik') zoals beschreven in de interimStructuurvisie.

Structuurvisie RO, Deel B

Deel B van de structuurvisie behandelt de uitwerking van de visie in structuren, beleid en uitvoering en is aldus meer uitvoeringsgericht en dynamischer van karakter dan deel A. Periodiek zal worden gekeken of aanpassingen in de SVRO (met name in deel B) noodzakelijk zijn.

In hoofdlijnen wordt ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling uitgegaan van de vier robuuste structuren. Deze zijn:

- de groenblauwe structuur:

De provincie kiest ten aanzien van de groenblauwe structuur voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Dit raamwerk dient te bestaan uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

- de agrarische structuur:

Ten aanzien van de agrarische structuur kiest de provincie voor twee perspectieven. Hierbij wordt enerzijds ingezet op het behouden van agrarische productieruimte in die delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen, anderzijds wordt ingezet op gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelandseconomie.

- de stedelijke structuur:

Voor wat betreft de stedelijke structuur kiest de provincie voor twee perspectieven waarbij het binnen de zogeheten concentratiegebieden stedelijke groei mogelijk wordt gemaakt, terwijl voor het overig stedelijk gebied enkel voorzien wordt in de eigen stedelijke behoefte.

De provincie wil op deze wijze de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Hiermee wordt het overig stedelijk gebied zoveel als mogelijk ontzien van verdere verstedelijking.

- de infrastructuur:

Een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant vormt hier het uitgangspunt voor het provinciaal beleid. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via het spoor en de waterwegen geleid zodat ruimte wordt gemaakt voor het versterken van de (inter-)nationale ontsluiting (spoor, lucht en weg) van de Brabantse steden.

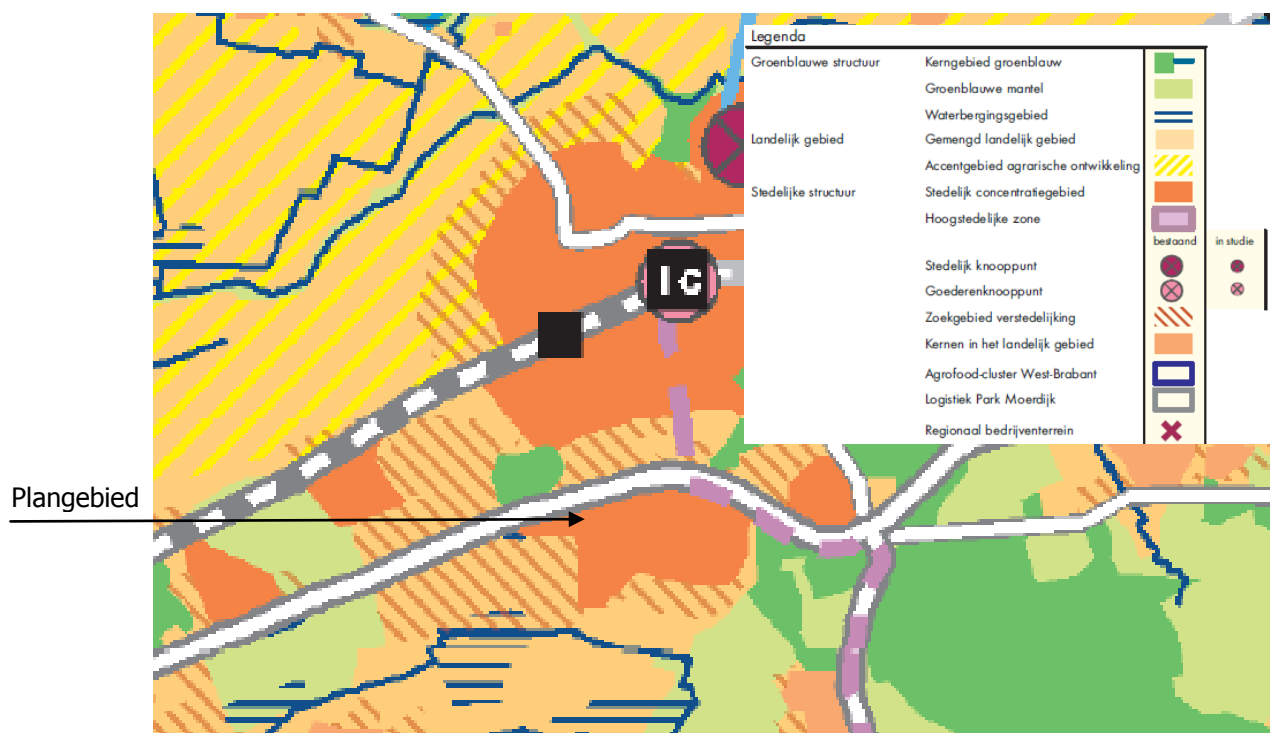
Bij de uitwerking van de vier robuuste structuren in deel B van de SVRO wordt per structuur in de 'Uitvoeringsparagraaf' aangegeven hoe de doelen dienen te worden gerealiseerd. Daarnaast worden in deel B de gebiedspaspoorten uitgewerkt. Deze gebiedspaspoorten worden als apart document vastgesteld en bevatten de landschapsskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast is hier beschreven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

Tenslotte bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten;

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet. Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Het voorliggend plangebied is hier aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'.



In de SVRO geeft de provincie aan het belangrijk te vinden dat er verschil blijft bestaan tussen de steden, de (suburbane) kernen en de dorpen in de provincie. In het stedelijk concentratiegebied wordt de boven lokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben deze gebieden een belangrijke functie door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Op deze wijze kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

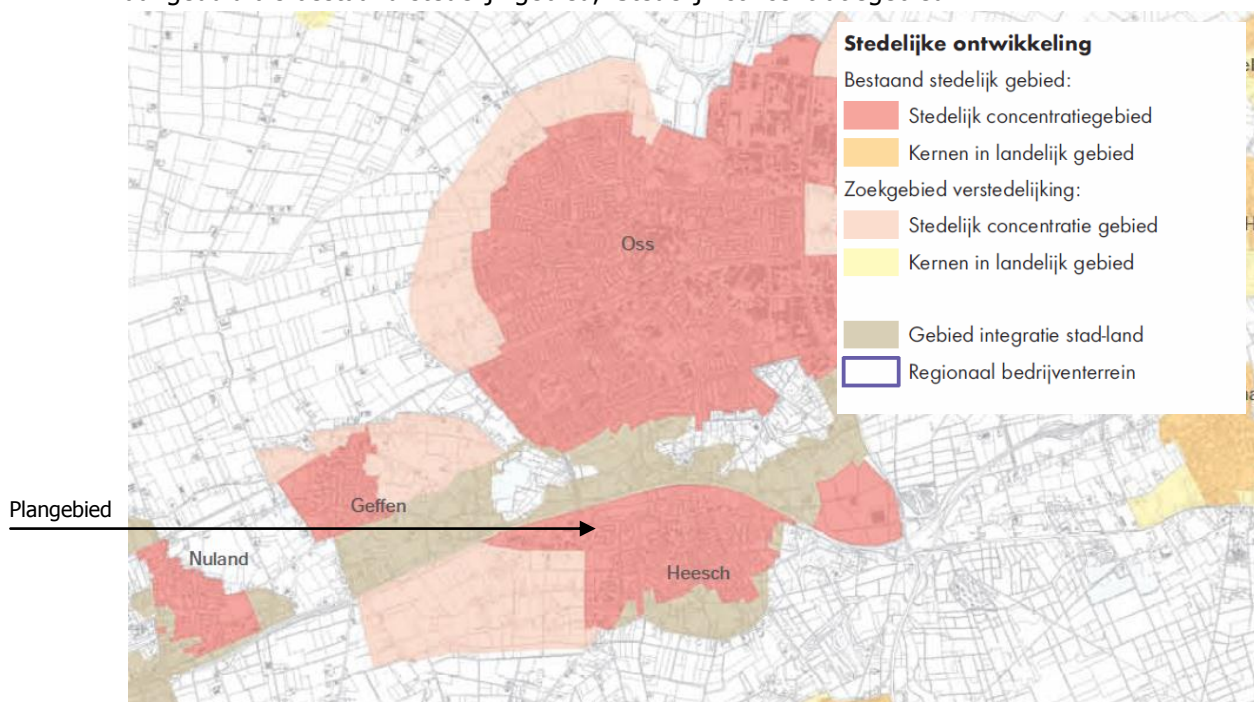
Op 1 maart 2011 is de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 in werking is getreden. In deze verordening worden de kaderstellende elementen uit het provinciale beleid vertaald in regels die direct van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijke onderwerpen in deze verordening zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand stedelijk gebied, 'Stedelijk concentratiegebied'.



De verordening stelt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast vereist de verordening dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt hier op inbreiden en herstructureren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

In december 2003 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Plus 'Bernheze op koers' vastgesteld. Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008, waardoor gemeenten verplicht zijn om te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie, is besloten om een nieuwe structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied op te stellen. De Structuurvisie Bernheze is vastgesteld op 11 februari 2010 en bestaat uit een ruimtelijk deel en een uitvoeringsprogramma.

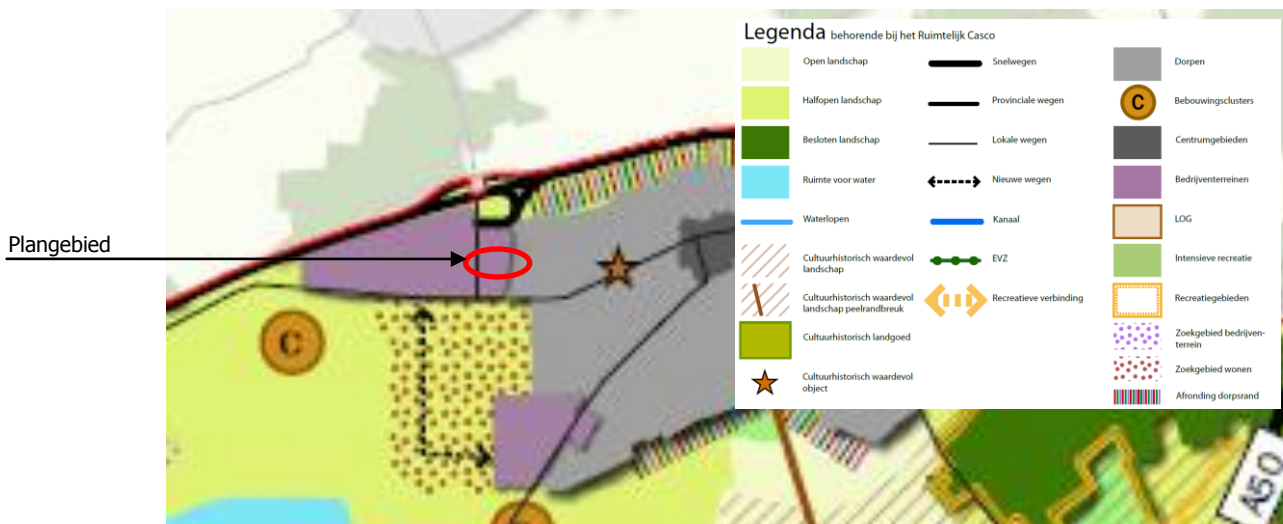
De Structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen.

Onderdeel van de structuurvisie vormt het zogenaamde ruimtelijk casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gehele gemeente Bernheze. Deze beleidskaart bundelt het bestaande beleid en de visie en biedt het casco voor concrete projecten en plannen.

Ten aanzien van de kern Heesch zijn binnen de structuurvisie de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Inbreiden gaat vóór uitbreiden.
- Stedelijke woonmilieus alleen in te versterken centrumgebied en binnen de mogelijkheden die Uitwerkingsplan Waalboss biedt.
- Zone tussen kom en A50 niet verder met andere dan recreatieve functies op woonniveau belasten tenzij vanuit het accommodatiebeleid sportpark De Braaken wordt verplaatst en voor deze zone een integrale visie wordt ontwikkeld.

Daarnaast dient het centrumgebied versterkt te worden. De Noordrand van Heesch is aangeduid als landschappelijk aandachtsgebied.



De bovenstaande afbeelding toont het structuurbeeld bij de structuurvisie voor de kern Heesch. Af te lezen valt het voorliggend plangebied zowel onderdeel uitmaakt van het dorp (wonen) en het bedrijventerrein.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze heeft op 27 mei 2004 haar welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een bedrijventerrein of in een agrarische omgeving. De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van een aantal toetsingscriteria.

De gemeente houdt bij de toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. De criteria voor de welstandstoets geven aanknopingspunten voor het ontwerp, en de niveaus van welstand geven een indicatie in welke mate plannen worden beoordeeld. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria.

De gemeente Bernheze onderscheidt vier niveaus van welstandstoezicht:

Niveau 1: gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap en gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde, evenals individuele monumenten en architectonisch waardevolle panden. Daarnaast geldt niveau 1 voor nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan.

Niveau 2: gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

Niveau 3: gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar bewust is gekozen voor een grote mate van vrijheid.

Niveau 4: de gebieden die niet aan welstand hoeven te worden getoetst.

Het voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het gebied aangeduid als 'welstandsniveau 3'.

De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijk relevante aspecten (hoogte, omvang en situering van de gebouwen).

Wanneer een "omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk" (voorheen bouwvergunning) wordt ingediend welke betrekking heeft op het voorliggend bestemmingsplan zal deze aldus door de welstandscommissie getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand zoals omschreven in het vigerend welstandsbeleid.

3.3.3 Duurzaam bouwen

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar "duurzaam bouwen". "Duurzaam bouwen" betekent dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen.

In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, een convenant afgesloten met een looptijd tot december 2012.

Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen/ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: "Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost Brabant".

De in het voorliggend plan omschreven ontwikkeling dient dan ook te voldoen aan het convenant. Toetsing aan deze convenant vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning. Het is dan ook aanbevelingswaardig om tijdig een zogenaamde 'prognose energiescan' uit te laten voeren.

3.3.4 Woonvisie 2005

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Hierbij is een bijzondere positie weggelegd voor de kern Heesch, omdat binnen deze kern ruimer gebouwd kan worden dan alleen voor de eigen woningbehoefte omdat Heesch bijdraagt aan de bedrijfsontwikkeling bij aan de regionale ontwikkeling. Bij die economische functie behoren ook woonmogelijkheden te worden geboden. Ten aanzien van specifieke doelgroepen richt het beleid zich op:

- Starters binnenboord houden;
- Wonen-welzijn-zorg;
- Aandachtsgroep en kernvoorraad.

De verdeling van de woningbouwbehoefte is als volgt:

- 41% Heesch;
- 27% Heeswijk-Dinther;
- 22% Nistelrode;
- 10% Vorstenbosch en Loosbroek.

Van de woningbehoefte valt 25% binnen de huursector en 75% in de koopsector. Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma wordt voorlopig gekozen voor een scenario, waarbij op tijd geschakeld dient te worden wanneer de behoeften anders blijken te zijn. De ontwikkeling van de hier voorgestane woningen is in overeenstemming met het vastgestelde woningbouwbeleid.

3.3.5 Wonen in Bernheze 2008 - 2015

In december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Wonen in Bernheze 2008 - 2015" vastgesteld. (Provinciale) Bevolkingsprognoses laten zien dat de kwantitatieve opgave voor de komende jaren weinig zal veranderen ten opzichte van de prognoses die gehanteerd zijn bij het opstellen van de Woonvisie uit 2005. In kwalitatieve zin blijven de trends duidelijk:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame / toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;
- Een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen (0-treden-woningen), waarbinnen vervolgens op maat zorg geleverd kan worden;
- Een (tijdelijke) impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);

- In z'n algemeenheid kan gesteld worden dat de kwaliteit van de woningvoorraad de komende jaren centraal dient te staan; natuurlijk moet er ook 'productie' gemaakt worden en moet daarvoor voldoende en de juiste (in de zin van geschikte locaties) voorraad toegevoegd worden; deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik (van jong tot oud) en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het op orde van grootte (zowel in absolute zin, als in percentages) bandbreedtes aan te geven, die richting geven aan de ambitie, maar die tijds- en marktafhankelijk meer of minder gerealiseerd worden.

Voor wat betreft deze herijking kan aldus geconcludeerd worden dat de inhoudelijke ambities van de Woonvisie 2005 – op hoofdlijnen – overeind blijven. Daarnaast is er echter in twee opzichten sprake van een verandering:

1. Inhoudelijk wordt de Woonagenda (2008-2015) uitgebreid met een aantal nieuwe agendapunten en vindt een herschikking plaats; daarmee ontstaan 5 inhoudelijke agendapunten:
 - Agendapunt 1: De productie van woningen (voor eigen behoefte);
 - Agendapunt 2: Bouwen voor doelgroepen (in het bijzonder jonge starters en senioren);
 - Agendapunt 3: Integratie wonen-zorg-welzijn;
 - Agendapunt 4: Energie, duurzaamheid en veiligheid;
 - Agendapunt 5: Bijzondere groepen.
2. In de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal de gemeente een gewijzigde, aangescherpte koers varen:
 - gemeentelijke inhoudelijke sturing en daaruit volgende inzet van capaciteit en financiën zullen met prioriteit gegeven worden aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid ('de doelgroep van beleid', senioren, starters, kwetsbare groepen);
 - met betrekking tot dat deel van de woningmarkt dat zich richt op (middel)dure woningbouw (de niet sec sociale doelstellingen), zal de gemeentelijke inhoudelijke sturing beperkt zijn.

De gewijzigde koers is niet alleen relevant voor de wijze waarop de gemeente Bernheze zich op de markt van het wonen opstelt, maar heeft vanzelfsprekend ook consequenties voor de 'co-producenten' van het woonbeleid.

3.3.6 Parkeerbeleidsplan Bernheze (2008)

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 mei 2007 de nota 'Parkeernormen' vastgesteld. De in het parkeerbeleidsplan opgenomen parkeernormen zijn ontleend aan de richtlijnen van het CROW (publicatie 182). In deze richtlijnen zijn per functie parkeerkengetallen opgenomen. Deze parkeerkengetallen zijn gedifferentieerd naar functie en mate van verstedelijking.

Het uitbreiden van een functie of het wijzigen van een functie leidt tot een gewijzigde parkeervraag. Hierbij wordt er van uit gegaan dat de afwikkeling van de parkeerbehoefte op het eigen terrein plaats vindt. De navolgende afbeelding toont de vastgestelde parkeernormen voor de functies 'Wonen' en 'Bedrijven' (kantoren, dienstverlening en industrie).

Parkeernormen wonen				
Woningtypen	Centrum	Bibeko	Bubeko	Eenheid
Eengezinswoning < 60 m ²	1,3	1,3	1,3	woning
Meerpersoonswoning > 60 m ²	1,8	2,0	2,0	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	woning
Zorgunit	0,6	0,6	0,6	woning
Kamerverhuur	0,6	0,6	0,6	woning

Parkeernormen kantoren, dienstverlening en industrie				
Bedrijfstypen	Centrum	Bibeko	Bubeko	Eenheid
Commerciële dienstverlening	2,5	3,3	3,3	100 m ² bvo
Kantoren	3,0	3,0	3,0	100 m ² bvo
Loods, opslag, transport	0,6	0,7	0,9	100 m ² bvo
Industrie, werkplaats	1,5	2,0	2,5	100 m ² bvo

Het voorliggend plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom (bibeko) en beoogd de ontwikkeling van 2 vrijstaande woningen en de actualisatie van de bedrijfsbestemming.

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid dienen aldus per woning ten minste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd te worden. Gezien de omvang van de (woon-) percelen is er voldoende ruimte aanwezig om de gestelde parkeernorm te realiseren.

Omdat de planvorming voor de ontwikkeling van de bedrijfslocatie nog niet definitief is, kunnen ten aanzien van deze ontwikkeling (nog) geen absolute aantallen worden genoemd in relatie tot het benodigd aantal parkeerplaatsen. Voor deze ontwikkeling dienen dan ook de bovenstaande parkeernormen ten aanzien van kantoren, dienstverlening en industrie gehanteerd te worden. Gezien de omvang van het (bedrijfs-)perceel zal de realisatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen niet tot problemen leiden. Toetsing van de ontwikkeling aan de hier gestelde parkeereisen zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning).

4 PLANUITGANGSPUNTEN

Het voorliggend bestemmingsplan 'Broekhoek 44a' betreft een zogenaamd ontwikkelingsplan. De hier voorgestane ontwikkeling beoogt de verplaatsing van een bestaand bedrijfsgebouw en de realisatie van twee woningen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het oprichten van een bedrijfsgebouw op het westelijkdeel van het plangebied alsmede het oprichten van een bedrijfswoning aan de Broekhoek reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. In afwijking van het huidige bestemmingsplan maakt het voorliggende bestemmingsplan hier tevens de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk waarbij maximaal 4 bedrijven zijn toegestaan. Daarnaast is de realisatie van de twee woningen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ook deze ontwikkeling betreft een planologische wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor de invulling van de bebouwingsmogelijkheden vormen de bestaande bebouwingsrechten binnen de te handhaven bedrijfsbestemming. De regels van het vigerende bestemmingsplan worden hierbij 'vertaald' naar de nieuwe landelijke en gemeentelijke standaarden.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de beide woningen aan de Broekhoek wordt aangesloten bij de karakteristieken uit de directe omgeving, zoals het geldend regiem van voorgevelrooilijnen, goot- en bouwhoogten alsmede bebouwingstypologie en situering. Navolgend wordt nader ingegaan op de ruimtelijke en verkeerstechnische aspecten.



Impressies straatbeeld Broekhoek ter hoogte van het voorliggend plangebied



Impressies straatbeeld Cereslaan ter hoogte van het voorliggend plangebied

4.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

Bedrijfsgebouw en bedrijfswoning.

Het geldende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning reeds mogelijk. In afwijking van het geldende bestemmingsplan voorziet het voorliggend plan tevens in de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw, met een maximum van 4 bedrijven. Daarnaast zijn beperkingen gesteld aan de vestiging van zelfstandige kantoren. Voor deze kantoren geldt dat het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) maximaal 33% van het totale b.v.o. mag bedragen. Daarnaast geldt per zelfstandig kantoor een maximum b.v.o. van 150m². De reeds bestaande bedrijfswoning zal binnen het plangebied gehandhaafd blijven. Ten aanzien van deze bebouwing treed er aldus geen planologische wijziging op. Onderstaand is een korte ruimtelijke beschrijving opgenomen van de beoogde bedrijfsbebouwing.

Het bedrijfsverzamelgebouw vormt aan de zijde van de Cereslaan een zogenaamde zichtlocatie. Om deze reden dient de bebouwing aan de Cereslaan een representatieve uitstraling te kennen. De bedrijfsgebouwen aan de Cereslaan kennen een eenduidige voorgevelrooilijn welke in het voorliggend plan wordt gerespecteerd. Evenals de naastgelegen bedrijfsbebouwing kent de hier voorgestane bebouwing aan de zijde van de Cereslaan een goot- en bouwhoogte van 10 meter. Aan de achterzijde van deze representatieve bebouwing wordt de realisatie van productie-, magazijn- en opslagruimte mogelijk gemaakt tot een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter. De nadere (bouwtechnische) uitwerking van de bedrijfsgebouwen zullen in het kader van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden getoetst aan het vigerende welstandbeleid. Binnen het bouwvlak zijn maximaal 4 bedrijven toegestaan. Door het aantal bedrijven te maximaliseren wordt 'wildgroei van bedrijven' binnen het plangebied voorkomen en wordt een bedrijfsverzamelgebouw van beperkte omvang toegestaan. Met deze ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan op de groeiende behoefte naar kleinere bedrijfsruimten van doorgroeiende en startende ondernemingen.

De onderstaande afbeelding toont een indicatieve impressie van het te ontwikkelen bedrijfsgebouw.



Impressie voorgevel Cereslaan



Impressie zijgevel

Bestemmingsplan
Broekhoek 44a - Cereslaan 6
Heesch

20100637
juni 2012
blad 19

De huidige bedrijfswoning binnen het voorliggend plangebied wordt gehandhaafd waarbij de bebouwingsregeling in overeenstemming wordt gebracht met de regels van bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'.

De bestaande bedrijfswoning aan de Broekhoek is opgericht in een eigentijdse architectuur en ligt op ruimte afstand van de openbare weg. Aan de voorzijde van de woning is een dubbele grage aanwezig waarachter de eigenlijke woning is opgericht. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met schilddak. De aanwezige uit- en aanbouwen bestaan uit één bouwlaag met platdak. De onderstaande afbeelding toont de bedrijfswoning, gezien vanaf de Broekhoek.



Verkeer en parkeren

Ten aanzien van de ontsluiting van de bestaande bedrijfswoning zullen met het voorliggend bestemmingsplan geen wijzigingen optreden. Het perceel kent in de huidige situatie een inrit aan de Broekhoek en voorziet in de parkeerbehoefte op het eigen terrein. Deze situatie blijft met het voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd.

Het westelijke deel van het plangebied, gelegen aan de Cereslaan, kent in de huidige situatie geen uitrit op de Cereslaan. Het voorliggend bestemmingsplan zet de bestaande bebouwingsmogelijkheden op dit deel van het plangebied voort waarbij de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk wordt gemaakt. Conform het geldende bestemmingsplan is de bebouwing hier georiënteerd op, en ontsloten via, de Cereslaan. Hiertoe zal aan de Cereslaan een nieuwe inrit worden gerealiseerd tot het bedrijfsperceel. Gezien de huidige inrichting van de Cereslaan, waarbij aan weerszijden van de doorgaande route een 'ventweg' is aangelegd, is de situering van een nieuwe inrit zondermeer mogelijk. Door de aanwezigheid van deze 'ventweg' aan de Cereslaan zal een toename in de verkeersbewegingen, als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied, niet leiden tot congestie of verkeersonveilige situaties.

Ook voor de ontwikkeling van de bedrijfslocatie geldt dat, in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid, voorzien dient te worden in de parkeerbehoefte op het eigen terrein. Hierbij dienen als toetsingskader de parkeernormen gehanteerd te worden zoals opgenomen in paragraaf 3.3.6.

Twee woningen aan de Broekhoek

De ontwikkeling van de voorgestane woningen aan de Broekhoek dient aan te sluiten bij het huidige straatbeeld van de Broekhoek en deze verder te versterken.

De Broekhoek wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veelal vrijstaande woningen op ruime percelen. De woningen zijn voorzien van een (ruime) voortuin en kennen overwegend een gelijke voorgevelrooilijn. Met name de woningen aan de westzijde van de Broekkant (waar ook de voorgestane woningen zijn gelegen) kennen een grote onderlinge afstand, een voortuin en bestaan veelal uit één bouwlaag met kap.

In aansluiting op de karakteristieken wordt voor wat betreft bebouwingstypologie uitsluitend de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Overeenkomstig de geldend regime van goot- en bouwhoogtes word een goot- en bouwhoogte mogelijk gemaakt van respectievelijk 3 en 9 meter.

De hoofdgebouwen worden zodanig binnen de percelen gesitueerd dat deze tenminste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen en een gelijke voorgevelrooilijn kennen. Daarnaast is voorzien in een ruime voortuin.

De nadere (bouwtechnische) uitwerking van de beide woningen zal in het kader van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden getoetst aan het vigerende welstandbeleid.

Verkeer en parkeren

Ten behoeven van de ontsluiting zullen de beide woningen een eigen inrit aan de Broekhoek krijgen. Hiermee wordt in feite één uitrit aan de Broekhoek toegevoegd. Gezien de inrichting en de functie van de Broekhoek als woonstraat zal de toevoeging van één nieuwe uitrit niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid dient voorzien te worden in de volledige afwikkeling van de parkeerbehoefte op het eigen terrein. Conform het gemeentelijk beleid dient aldus per woning te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hoewel het bestemmingsplan niet de situering van deze parkeerplaatsen kan vastleggen kan gesteld worden dat de percelen een dermate groot oppervlak hebben dat realisatie van deze parkeerplaatsen zondermeer mogelijk is.

Tenslotte dient te worden opgemerkt dat, gezien het huidige gebruik van het perceel, met de realisatie van twee woningen een aanzienlijk reductie van het aantal verkeersbewegingen (met vrachtwagens) plaatsvindt. Aldus heeft de hier voorgestane ontwikkeling een positieve invloed op de verkeersintensiteit en verkeersveiligheid van de Broekhoek.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

De verschillende milieu(-technische) aspecten kunnen een belemmering vormen voor, of randvoorwaarden stellen aan de ontwikkeling zoals omschreven in het voorliggend bestemmingsplan. Om deze reden dient in het kader van het voorliggend bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de relevante milieu wet en regelgeving. In de navolgende paragrafen worden achtereenvolgend de diverse milieu(-technische) aspecten alsmede de economische uitvoerbaarheid nader beschreven.

5.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

In opdracht van AGEL adviseurs heeft IDDS Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan het voorliggend plangebied te Heesch. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Broekhoek 44, Heesch Gemeente Bernheze', versie 1.5 definitief. Dit onderzoek is als separate bijlage aan het voorliggende bestemmingsplan toegevoegd.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied gelegen is op een laatpleistoceen dekzand en dat het mogelijk is in de top van het dekzand resten aan te treffen vanaf het Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen.

Bij eerdere archeologische onderzoeken zijn met name resten uit de IJzertijd en Romeinse Tijd in de omgeving van het plangebied aangetroffen. In de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd is het plangebied opgehoogd met een humeuze laag. In en op deze laag is het mogelijk om resten uit deze perioden aan te treffen.

Het veldonderzoek heeft echter uitgewezen dat het oude oppervlak van het pakket dekzand vrijwel volledig is verstoord door het omwerken van de top van het dekzandpakket met de bovenliggende humeuze laag of door afgraving. Hierdoor worden er geen intacte resten meer verwacht van vóór de Late Middeleeuwen. Eventuele diepe sporen zijn wel mogelijk nog intact, maar zullen niet worden verstoord door de geplande werkzaamheden. Aangezien deze zullen reiken tot de top van het dekzand. De trefkans hiervoor wordt echter laag geacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert IDDS om geen archeologische vervolgmaatregelen te nemen. Naar verwachting zullen er geen intacte archeologische resten worden verstoord.

5.1.2 Akoestiek

In opdracht van de heer T. van Gruijthuijsen is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Broekhoek 44 te Heesch. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Wegverkeer Broekhoek 44 te Heesch', d.d. 6 september 2011 met kenmerk 20100637. Deze rapportage is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Cereslaan, Bosschebaan, de A59 en de toe- en afrit van de A59. De geluidbijdrage van A59 en de toe- en afrit van de A59 worden vanwege de grote afstand, de aanwezige geluidschermen en de aanwezige afschermbouw als niet relevant aangemerkt.

Van de Cereslaan en de Bosschebaan zijn door de gemeente Bernheze verkeerstellingen aangeleverd.

Op basis van de rekenresultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de gevels van de nieuwe woonbestemming voldaan wordt aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van

48 dB. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 48 dB ter plaatse van de 2e verdieping van de westgevel als gevolg van het wegverkeer van de Cereslaan.

Cumulatie:

Op grond van artikel 110f Wgh, is inzicht vereist in de geluidbelasting op de ontwikkeling als gevolg van de samenloop van meerdere geluidbronnen (cumulatie) die vallen onder de Wet geluidhinder. In deze situatie is sprake van maar twee gezoneerde wegen. Voor beide wegen is geen sprake van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Op basis hiervan is er geen sprake van negatieve cumulatieve effecten.

Geluidwering Bouwbesluit:

Uitgaande van de door het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk bij een geluidbelasting van 53 dB en meer. Ter plaatse van de gevels van de nieuwe woonbestemming bedraagt de hoogst optredende geluidbelasting 50 dB. Er zijn geen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk. Om te voldoen aan de minimum eisen dienen de gevels van de woningen aan een geluidsweging van ten minste 20 dB te voldoen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen beperkingen gelden ten aanzien van de voorgestane nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Ook zijn geen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk op grond van het Bouwbesluit.

5.1.3 Bodem

Op de locatie aan de Broekhoek 44a te Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn voor de bouw van een bedrijf aan de Cereslaan en twee woningen aan de Broekhoek. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen bevat en zo ja, wat hiervan de aard en concentraties zijn. De resutatatie van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Broekhoek 44a te Heesch', d.d. 4 februari 2011 met kenmerk GRU.331911.

Resultaten

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen.

In de ondergrond is ten opzichte van de achtergrondwaarde een licht verhoogd gehalte PCB's gemeten. In het grondwater is ten opzichte van de streefwaarde een verhoogd zinkgehalte aangetoond. Aangenomen wordt dat het licht verhoogde zinkgehalte in het grondwater de lokale achtergrondwaarde benaderd. Zink wordt in deze regio regelmatig verhoogd aangetroffen in het grondwater.

Conclusie

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de geplande planontwikkeling. Er is dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer. Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het

naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

De grenswaarden in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Het gaat om de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en vanaf 2015 PM_{2,5}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, kwik, nikkel en PAK's. Hiervan zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de maatgevende stoffen. De andere stoffen hebben slechts een beperkte invloed op de luchtkwaliteit en kunnen daarom in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

De onderstaande tabel geeft de luchtkwaliteitseisen weer voor NO₂ en PM₁₀.

Luchtkwaliteitseisen voor NO₂ en PM₁₀.

Stof	type norm	eis	van kracht vanaf
NO ₂	grenswaarde (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	200	2015
	plandrempel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)		
	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	
	plandrempel (jaargemiddelde in µg/m ³)		
PM ₁₀	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	2011
	grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50	

De EU heeft Nederland in april 2009 grotendeels uitstel verleend van de termijn waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn, waardoor grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ in respectievelijk 2011 en 2015 zullen moeten worden behaald.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is het percentage van 3 procent ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De

regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van de verplaatsing van een bestaand bedrijf. Deze verplaatsing is echter reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingplan. Met het voorliggend bestemmingsplan worden bestaande functies geactualiseerd en enkel 2 nieuwe woningen toegevoegd. Om deze reden kan de ontwikkeling als NIBM worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

5.1.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen gebiedsbescherming en soorten bescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van tenminste 12,3 kilometer ten noordwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met het natuurgebied en gezien de omvang zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De dichtstbijzijnde gebieden die behoren tot de PEHS bevinden zich op een afstand van ca. 400 meter ten noorden van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur en gezien de omvang van het gebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna (voor zover mogelijk) te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Het oriënterend veldbezoek is uitgevoerd op d.d. 14 juni 2011. Het oriënterende veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie. Zowel het tijdstip (actieve seizoen van verschillende soortgroepen) als het eenmalige karakter is hiervoor niet toereikend. Het eenmalige oriënterende veldbezoek geeft slechts een globaal beeld van aanwezige soorten en habitat op basis van een momentopname.

Op basis van het veldbezoek wordt geconstateerd dat binnen het plangebied geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig zijn. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen, echter zijn er wel muizenholen aangetroffen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten

voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Vanuit de gegevens van Natuurloket zijn er geen vleermuizen waargenomen rondom het plangebied. Ter hoogte van de planontwikkeling kunnen op basis van de verspreidingsgegevens van de provincie Noord-Brabant de meervleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger mogelijk voorkomen.

Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk deel uit van een fourageergebied voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door het verloren gaan van de open ruimte en aanvliegroutes niet te verwachten.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen onderzocht. Voor een geschikte rust- verblijfplaats dient het klimaat stabiel te zijn, zonder te veel luchtcirculatie zodat de warmte en vocht niet naar buiten stroomt. In het huidige bedrijfsproces van het gevestigde catering speelt hygiëne een belangrijke rol waardoor alle ruimtes met hoge frequentie worden schoongemaakt. Ook is de gehandhaafde temperatuur voornamelijk rond het vriespunt waardoor warme en vochtige plekken niet aanwezig zijn in het bedrijfsgebouw. Openingen in het bedrijfsgebouw zijn tijdens het oriënterend veldbezoek niet aangetroffen en ook niet te verwachten gezien de huidige bedrijfsprocessen. Tevens zijn er bij het veldbezoek geen vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Gezien het bovenstaande zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet waarschijnlijk en kan nader onderzoek achterwege blijven. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn ten minste 20 individuen van de heggenmus waargenomen. Deze soort behoort tot de bijlage 2 van de Flora- en faunawet. Gedurende het veldbezoek verbleven deze soorten in de aanwezige besdragende struiken zoals krentenboompje en prunus. De heggenmus is sterk afhankelijk van veel begroeiing en onderbegroeiing om in weg te duiken, foerageren en in te broeden. Door aanvullend onderzoek te verrichten kan meer inzicht verkregen worden in de populatie. Door het nemen van mitigerende maatregelen kan aanvullend onderzoek achterwege blijven. Deze mitigerende maatregelen zullen de herplant van besdragende struiken met onderbegroeiing omvatten. De struiken zullen een grote dienen te hebben in de orde van 2 meter. De te planten struiken dienen geplant te zijn voordat de oude gerooid worden of het verplanten dient in twee fases te gebeuren. Op deze manier blijft er een geschikt biotoop aanwezig met veel begroeiing en onderbegroeiing om in weg te duiken, foerageren en in te broeden.

Gedurende het veldbezoek zijn er twee zwaluwnesten waargenomen, waarvan één van de boerenzwaluw en één van de huiszwaluw. Beide soorten behoren tot de bijlage 2 van de Flora- en faunawet. De zwaluwsoorten zelf zijn niet aangetroffen in het plangebied. Gezien de conditie van de twee aangetroffen nesten en de uitwerpselen zijn ze recent nog wel gebruikt. Door het nemen van mitigerende maatregelen kan aanvullend onderzoek achterwege blijven. Deze mitigerende maatregelen zal het plaatsen van enkele kunstnesten voor de boerenzwaluw en huiszwaluw omvatten voordat de oude bebouwing gesloopt is. Een kunstnest van de

boerenzwaluw dient bij voorkeur geplaatst te worden in een permanent geopende schuur of loods. Het kunstnest van de huiszwaluw dient onder een overstek van daken aan bebouwing geplaatst te worden. Het liefst meerdere bij elkaar omdat de huiszwaluw een koloniebroeder is.

Overige soorten

Vanuit de gegevens van Natuurloket is er één rode lijst dagvlindersoort waargenomen die rondom het plangebied voorkomt. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Tijdens het veldbezoek is geconstateerd dat binnen het plangebied geen bijzondere biotopen voorkomen. De rode lijst dagvlindersoort is op basis hiervan waargenomen buiten het plangebied.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, amfibieën en reptielen) binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat met de te nemen mitigerende maatregelen de voorgenomen planontwikkeling geen negatieve effecten zal hebben op dier- en plantensoorten. Noodzaak tot het verrichten van een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Vanuit het aspect flora en fauna worden geen belemmeringen verwacht.

5.1.6 Ruimtelijke milieuzoneringen bedrijven en externe veiligheid

In verband met de beoogde ontwikkeling aan de Broekhoek 44a te Heesch is door AGEL adviseurs onderzoek gedaan naar de aspecten ruimtelijke milieuzonering bedrijven en externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Onderzoek milieuzonering bedrijven en externe veiligheid Broekhoek 44a te Heesch', d.d. 26 januari 2012 met kenmerk 20100637 D02.

Het doel van het onderzoek is om op basis van een beoordeling van de omgeving en van de omliggende bedrijven de bedrijfsactiviteiten in beeld te brengen en aan de hand van de onderzoeksresultaten de invloed op de ruimtelijke zonering te bepalen. Aan de hand van deze beoordeling is het mogelijk om te bepalen of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van invloed is voor de omliggende bedrijven dan wel aanpassingen gewenst zijn van de te realiseren nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt in het kader van het aspect externe veiligheid beoordeeld of de hier voorgestane ontwikkeling een toename van het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico tot gevolg heeft.

Ruimtelijke milieuzoneringen

Uit het onderzoek 'ruimtelijke milieuzonering bedrijven' blijkt dat de in de nabijheid van de planlocatie gevestigde activiteiten geen beperkende invloeden hebben voor de geplande ontwikkeling van de woonbestemming ter plaatse van de planlocatie. Aldus wordt geconcludeerd dat een acceptabel woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Anderzijds worden door de geplande ontwikkeling van een woonbestemming de nabij gevestigde bedrijven niet in haar huidige bedrijfsvoeringen of -activiteiten beperkt.

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te

overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Voor nieuwe situaties geldt een PR-contour van 10⁻⁶. De PR-contour geldt als een grenswaarde en mag niet overschreden worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer. De praktijkervaring is dat deze zeer kritisch staat tegenover nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een gevaarbron.

Voor bedrijven is de regelgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVG).

Uit het door AGEL adviseurs uitgevoerde onderzoek is gebleken dat, vanuit het aspect externe veiligheid, er geen beperkingen gelden ten aanzien van de geplande ontwikkeling ter plaatse. Dit voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico.

5.1.7 Water

In opdracht van de heer T. Gruijthuisen is door AGEL adviseurs een watertoets verricht ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Broekhoek 44a te Heesch. De resultaten uit de watertoets zijn opgenomen in de rapportage 'Watertoets Broekhoek 44 te Heesch', d.d. 28 februari 2012 met kenmerk 20100637, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

Ten aanzien van het voorliggend plangebied is een advies opgesteld voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater worden vastgesteld door de gemeente Bernheze en het Waterschap Aa en Maas.

Uit overleg met de gemeente Bernheze d.d. 20 juni 2011 is naar voren gekomen dat:

- Elke ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal uitgevoerd dient te worden;
- Ook het bestaande verharde oppervlak meegenomen dient te worden in het totale waterbezuur;
- Het surplus aan regenwater middels een RWA aansluiting aangeboden dient te worden.

Uit het overleg met het Waterschap Aa en Maas (telefonisch d.d. 13 september 2011) is naar voren gekomen dat de bestaande bedrijfswoning buiten beschouwing gelaten dient te worden voor het totale te compenseren verharde oppervlak, doordat deze onveranderd blijft bij de voorgenomen planontwikkeling.

Conform het beleid van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze dienen de afvalstromen vuilwater en regenwater gescheiden te worden aangeboden aan het gemeentelijk riool. Hierbij dient het regenwater vertraagt te worden afgevoerd op het gemeentelijk stelsel in de Cereslaan, doormiddel van een ondergrondse bergingsvoorziening met knijpvoorziening. Een bovengrondse voorziening is gezien de stedenbouwkundige invulling niet haalbaar (onvoldoende ruimte).

De DWA-huisaansluitingen in het nieuwbouwplan dienen te worden aangesloten op het DWA-stelsel in de Broekhoek en/of het DWA-stelsel in de Cereslaan. De aansluitmogelijkheden en hoeveelheden dienen in een vervolgstadium met de gemeente Bernheze nader te worden overlegt.

Waterschap Aa en Maas en De Dommel hebben gezamenlijk het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen geactualiseerd. Met behulp van het toetsinstrumentarium is een berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit met infiltratie. Hierbij is men uitgegaan van een verhard oppervlak van 5.420 m² in verband met de gemeentelijke voorwaarden. De uitkomsten van het geactualiseerde toetsinstrumentarium worden onderstaand weergegeven:

- | | | |
|--|-------------------|--------------------|
| ▪ Berging extreme neerslag | T=10 jaar + 10%: | 259 m ³ |
| ▪ Extra benodigde berging bij extreme neerslag | T=100 jaar + 10%: | 89 m ³ |

Op basis van het voorgaande en conform de voorkeursrits van het waterschap wordt derhalve geadviseerd om de afvalstromen binnen het plangebied gescheiden aan te bieden op het gemeentelijk riool, in combinatie met een ondergrondse retentievoorziening. Een bovengrondse voorziening is gezien de stedenbouwkundige invulling niet haalbaar (onvoldoende ruimte).

Infiltratie behoort, gezien de bodemkundige hoofdeenheid, de grondwatertrap en het overzicht kwel en infiltratie, in beperkte mate tot de mogelijkheden. Buffering en afvoer komen vanwege de beperkte mogelijkheden tot infiltratie aan de orde.

Als ondergrondse bergingsvoorziening kunnen verschillende voorzieningen worden gehanteerd. Enkele voorbeelden hiervan zijn bergingskratten, bergingskelders en bergingsriool. Het plangebied biedt te weinig lengte om het waterbezwaar in een bergingsriool te kunnen bergen. Bergingskelders worden op economisch vlak interessant bij grote bufferhoeveelheden. Daarom wordt geadviseerd bergingskratten toe te passen. Om wateroverlast in extreme situaties te voorkomen dient de bergingsvoorziening te worden uitgevoerd met een overstortvoorziening. Deze overstortvoorziening bestaat uit een overstortmuur naar het RWA-stelsel in de Cereslaan en een knijpvoorziening. De knijpvoorziening zorgt ervoor dat het regenwater afkomstig van het dakoppervlak en het verhardingsoppervlak, op gedoseerde wijze worden geloosd op het gemeentelijke regenwaterstelsel in de Cereslaan.

Gezien de hoeveelheid te bergen regenwater kan de keuze gemaakt worden om bergingskratten toe te passen. De bergingskratten worden gedimensioneerd voor berging van de totale hoeveelheid regenwater (T=10: 259 m³). Het krattensysteem heeft een dekking nodig van 100 cm wanneer deze wordt toegepast onder verhard oppervlak toegankelijk voor zwaar verkeer (verharding rondom bedrijfsgebouw ivm vrachtwagens).

De extra benodigde berging vanuit de HNO-tool bij extreme neerslag T=100+ 10% bedraagt 89m³. De verharding rondom het bedrijfspand bedraagt ca. 2.474 m². Bij het bergen van de 89m³ op de verharding wordt er een waterlaag verkregen van ca. 3,6 cm. Indien er rondom de verharding trottoirbanden hoger dan 3,6 cm worden toegepast en het bedrijfsgebouw meer dan

3,6 cm boven de verharding ligt veroorzaakt het extra volume water bij een $T=100+10\%$ situatie geen schade.

Ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling vindt er een minimale toename in verhard oppervlak plaats. Om deze ontwikkeling hydrologisch neutraal uit te voeren zijn er maatregelen benodigd. Deze maatregelen/voorzieningen zouden de realisatie van een ondergrondse bergingsvoorziening met gedoseerde lozing kunnen zijn. Indien deze maatregelen en/of vergelijkbare voorzieningen worden getroffen dan zal de ontwikkeling op een hydrologisch neutrale wijze plaatsvinden.

Het is van belang dat bij de bouwfase aandacht besteedt wordt aan het materiaalgebruik. Hierdoor kan voorkomen worden dat er schadelijke materialen uitlogen of uitspoelen in de bodem of in het oppervlaktewater.

5.1.8 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Bernheze geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de particulier. Dat geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen waarvoor een planschadeovereenkomst met de gemeente is gesloten.

6 HET JURIDISCH PLAN

6.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Systematiek

Ten aanzien van de bestemmingsplansystematiek is aangesloten bij de systematiek van het recente bestemmingsplan voor de kern Heesch, bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Onderstaand is de hier toegepaste systematiek nader omschreven.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming aan de gronden is toegekend. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels zijn aangegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming:

Een dubbelbestemming is een aanvullende bestemming die aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (de reguliere bestemming) en soms een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming is omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels.

2. Via een aanduiding:

Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak. Via een aanduiding is in de regels iets geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken.

6.2 Het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Tuin'.

Bestemming Bedrijf

Deze bestemming beschrijft welke type bedrijven hier zijn toegestaan. Daarnaast geldt dat de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning moeten worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. Het maximaal toegestane aantal bedrijven, de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn aangeduid op de verbeelding. Daarnaast wordt op basis van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden tot de vestiging van bedrijven binnen de milieucategorie 3.1. Tenslotte wordt in de regels aangegeven wat de toegestane maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt.

Bestemmingsplan
Broekhoek 44a - Cereslaan 6
Heesch

20100637
juni 2012
blad 32

Bestemming Tuin

De bestemming Tuin is toegekend aan de voor de woningen gelegen tuinen en erven. Hiervoor geldt dat hier deze gronden uitsluitend zijn aangewezen voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De regels stellen hierbij aanvullende situeringseisen

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de beide woonpercelen met de daarbij behorende tuinen en erven. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend de realisatie van woningen binnen het woningtype 'vrijstaand' is toegestaan.

Het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De bijgebouwen mogen wel buiten het bouwvlak worden opgericht. Voor bijgebouwen dient voldaan te worden aan diverse situeringseisen.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan enkele algemene regels ten aanzien van onder andere begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Het betreft hier algemene (standaard) aanvullingen op de bestemmingsregels.

Bestemmingsplan
Broekhoek 44a - Cereslaan 6
Heesch

20100637
juni 2012
blad 33

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en het Waterschap Aa en Maas. De ingekomen vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Wanneer in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingediend, zullen deze worden verwerkt in deze paragraaf.

