

**Advies : Inrichtingsschets
Koffiestraat 15 - Bernheze**

Datum : 31 augustus
Opdrachtgever : Koflexwerk
Ter attentie van : G. de Kock
Projectnummer : 211x08894

Opgesteld door : R. van Och
i.a.a. :

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Koffiestraat 15 te Heeswijk-Dinther' heeft van 21 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn verschillende zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen is de vraag of een inrichtingsschets van de buitenruimte bij de voorgenomen ontwikkeling verstrekt kan worden. Voorliggend advies is een toelichting op de tevens opgestelde inrichtingsschets.

Aanleiding en initiatief

De locatie Koffiestraat 15 is door de initiatiefnemer recentelijk aangekocht. In de huidige situatie is een persoonsgebonden beschikking aanwezig om huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan. Door de verkoop van de locatie vervalt deze persoonsgebonden beschikking en zou de mogelijkheid voor het huisvesten van arbeidsmigranten komen te vervallen. Aangezien de horeca- en recreatieve activiteiten een minder goed economisch perspectief bieden en er een behoefte is aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten in de regio is het logisch om deze locatie in te kunnen zetten voor die behoefte. Tenslotte is hier nu sprake van een hotelfunctie, waardoor de bestaande bebouwing en voorzieningen zich uitstekend lenen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar principemedewerking het aantal te huisvesten arbeidsmigranten gemaximeerd op 64.

Op deze locatie wordt de mogelijkheid voor permanente huisvesting van arbeidsmigranten geboden, als aanvulling op de bestemming horeca en recreatie. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en, wanneer nodig, verbouwd. In de huidige situatie is sprake van een strijdigheid ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De oppervlakte dient dan ook terug gebracht te worden tot 2.100 m² conform het vigerende bestemmingsplan. Het aantal arbeidsmigranten wordt gemaximeerd op een totaal aantal van 35, zodat dit in overeenstemming is met het de mogelijkheden van huisvesting in de huidige situatie en de omgeving niet onnodig wordt belast

De bestaande bedrijfswoning aan Koffiestraat 15 wordt opgeheven en gaat functioneel onderdeel vormen van de bedrijfsbebouwing. Het woongebouw is immers geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing en zal daarom verbouwd worden tot verblijfsruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Niet het hele horeca/recreatie perceel wordt ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De ruimte die hiervoor wordt ingezet wordt teruggebracht tot nabij de bebouwing (percelen E1544, E2901). Het

bouwvlak op het perceel E 2837 wordt als gevolg van deze ontwikkeling verwijderd en de functie van het perceel wordt gewijzigd naar agrarisch grondgebruik.

De voorgestane ontwikkeling wordt aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Niet alleen in bebouwing (bijvoorbeeld vervanging van de bedrijfsbebouwing van Koffiestraat ongenummerd), maar ook in landschappelijk opzicht. Ter plaatse van Koffiestraat 15 wordt de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht naar het, volgens het bestemmingsplan, toegestane oppervlakte. Daarnaast komt een groot deel van het bouwvlak op deze locatie te vervallen, waardoor de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast worden verschillende maatregelen genomen om de ontwikkeling op een passende wijze in de omgeving in te passen.



Huidig aanzicht plangebied.

Huidig plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Heeswijk Dinther in de gemeente Bernheze. Het ligt aan de Koffiestraat op ongeveer 500 meter afstand van de rand van de kern. Even ten noorden van het plangebied kruist de Koffiestraat de beek de Leijgraaf. Het landschap in de omgeving van het plangebied is een half-gesloten landschap met een afwisseling van akkers en weiden. De belangrijkste landschapselementen zijn bomenlanen en –rijen, houtsingels en kleine bosjes.



Ligging plangebied

Het plangebied omvat momenteel verschillende bedrijfsgebouwen. Het beeld vanaf de Koffiestraat oogt deels rommelig en stenig omdat verschillende rode functies aan de straatzijde van het plangebied zijn gesitueerd. Er is een groot terras en parkeerterrein aanwezig tussen de bebouwing en de openbare weg. Op de hoekpunten van het plangebied zijn nabij de Koffiestraat twee boomgroepen aanwezig. De inrit bevindt zich centraal in het plangebied. Tevens is er een pad aanwezig aan de noordzijde van het plangebied. Dit pad dient ten behoeve van het recht van overpad voor het achtergelegen agrarisch perceel.



Bestaande boomgroep met lage beukenhaag. De beukenhaag zal aangevuld worden langs de voorzijde van het plangebied.



Bestaande parkeerplaats aan de Koffiestraat. Deze zal naar het achtererf verplaatst worden en aan de voorzijde zal een groene inrichting komen.



Bestaande inrit richting het achtergelegen agrarisch perceel. Deze zal heringericht worden en afgesloten met een poort.

Inrichtingsmaatregelen

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Koffiestraat 15 richt zich op de overgang van het perceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. In de inrichtingsschets worden een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Plaatsen schutting
2. Parkeerplaatsen realiseren achter de bestaande bebouwing
3. Terras achter de bestaande bebouwing behouden
4. Bestaande schutting nabij terras behouden
5. Bebouwing slopen
6. Inrit enkel t.b.v. recht van overpad achtergelegen perceel
7. Bestaande bomen behouden
8. Bestaande parkeerplaats verwijderen en groen inrichten
9. Bestaande inrit behouden

10. Bestaand terras verwijderen en groen inrichten

11. Aanvullen deels bestaande beukenhaag



Inrichtingsschets plangebied (schets op schaal in bijlage)

Momenteel zijn verschillende rode functies zoals parkeren en een groot terras aan de straatzijde van de bebouwing gesitueerd. Dit geeft een enigszins rommelig beeld en op deze locatie kunnen omwonenden mogelijk overlast ervaren van deze functies. Om dit te voorkomen worden deze functies aan de straatzijde verwijderd en zal de zone tussen de bebouwing en de straat een groene inrichting krijgen. Tevens zal de beukenhaag die deels al aanwezig is aan de straatzijde aangevuld worden zodat het plangebied een groen en eenduidig beeld krijgt. Dit groene beeld wordt versterkt door de boomgroepen die reeds op de hoekpunten van het plangebied aanwezig zijn en behouden zullen blijven.

De parkeerplaats en het terras worden van de voorzijde verplaatst naar de achterzijde. Hier worden deze functies aan het zicht onttrokken door de bestaande bebouwing. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op het achtererf, minimaal 21 stuks conform de geldende parkeernorm. Deze parkeerplaats is te bereiken via de bestaande inrit. Er zullen geen parkeermogelijkheden meer zijn direct zichtbaar vanaf de Koffiestraat.

Het terras wordt net als de parkeerplaats verplaatst naar het achtererf. Hierdoor is het terras niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Op eventuele overlast verder te voorkomen zal de bestaande schutting naast het terras behouden blijven.

Aan de noordzijde van het plangebied is in de huidige situatie reeds een pad aanwezig ten behoeve van het recht van overpad voor het achtergelegen agrarisch perceel. Deze functie dient behouden te blijven. Tevens zal de sloop van een bijgebouw hier de mogelijkheid geven het pad te verbreden. Dit is nodig voor de landbouwvoertuigen die het agrarisch perceel moeten kunnen bereiken. Dit pad zal gerealiseerd worden in een halfverharding of grasbetontegels zodat dit pad een landelijke uitstraling heeft die past bij het extensieve gebruik van dit pad. Dit pad zal enkel gebruikt worden voor het bereiken van het agrarisch

perceel en niet door verkeer naar het achtererf van Koffiestraat 15. Om dit te waarborgen zal een poort geplaatst worden die enkel geopend wordt voor het agrarisch verkeer.

Aan deze zijde grenst het plangebied tevens aan een woonperceel. Door het amoveren het bijgebouw krijgt dit woonperceel zicht op het erf van Koffiestraat 15. In de omgevingsdialoog heeft een omwonende aangegeven graag te zien dat het zicht zomer en winter afgeschermd wordt door middel van een schutting. Hier wordt door de initiatiefnemer aan tegemoet gekomen. Naast de inrit naar het achtergelegen perceel zal een schutting gerealiseerd worden. De schutting zal gerealiseerd worden in hout.

Met de genoemde maatregelen wordt de ontwikkeling op een passende wijze in de omgeving ingepast waarbij extra aandacht besteed is aan het voorkomen van mogelijke overlast richting de omgeving ten opzichte van de huidige situatie.