Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan “Cereslaan West”

VASTSTELLING

622.177.10
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: juni 2024

KUIPER COMPAGNONS

GEMEENTE BERNHEZE

BESTEMMINGSPLAN

“BEDRIJVENTERREIN CERESLAAN-WEST”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknummer
622.177.10

datum
juni 2024

bestand
J:\622\177\10\3.projectresultaat\a.concept

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	december 2023
Ontwerp	18 januari 2023
Terinzagelegging	26 januari 2023 tot en met 9 maart 2023
Vaststelling	

KUIPER COMPAGNONS

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Inleiding 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Ontwikkelingen 12
2.4 Planmethodiek 15

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening **18**
3.1 Rijksbeleid 18
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 Mobiliteit **26**
4.1 Kader 26
4.2 Onderzoek 26
4.3 Conclusie 31

Hoofdstuk 5 Cultuurhistorische waarden **32**
5.1 Archeologie 32
5.2 Cultuurhistorische waarden en monumenten 33

Hoofdstuk 6 Milieu **35**
6.1 Algemeen 35
6.2 Geluid 35
6.3 Luchtkwaliteit 36
6.4 Externe veiligheid 37
6.5 Kabels en leidingen 41
6.6 Bodemkwaliteit 41
6.7 Milieuzonering 43
6.8 Mer-beoordeling 43

Hoofdstuk 7 Water **48**
7.1 Kader 48
7.2 Onderzoek 49
7.3 Conclusie 53

Hoofdstuk 8 Ecologie **54**
8.1 Kader 54
8.2 Onderzoek 55
8.3 Conclusie 58

Hoofdstuk 9 Duurzaamheid **59**
9.1 Kader 59
9.2 Onderzoek 59
9.3 Conclusie 59

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid **61**
10.1 Economische uitvoerbaarheid 61
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
10.3 Handhavingsaspecten 61

Hoofdstuk 11 Procedure **63**
11.1 Inspraak 63
11.2 Overleg 63
11.3 Ontwerpfase 63
11.4 Vaststellingsfase 63

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan, maart 2024
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan, KruitKok architecten en KuiperCompagnons, maart 2024
Bijlage 3	Verkeersonderzoek ontsluiting Cereslaan-West, Goudappel, juni 2022
Bijlage 4	Verkeersonderzoek ontwikkeling Cereslaan-West, Goudappel, mei 2022
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, december 2022
Bijlage 6	Luchtkwaliteit, KuiperCompagnons, november 2022
Bijlage 7	Externe veiligheid, Antea Group, april 2024
Bijlage 8	Historisch bodemonderzoek, Antea Group, april 2024
Bijlage 9	Watertoets, Antea Group, april 2024
Bijlage 10	Natuurtoets, Antea Group, april 2024
Bijlage 11	Stikstofberekening, Antea Group, april 2024
Bijlage 12	Mer-beoordeling, Antea Group, april 2024
Bijlage 13	Archeologisch onderzoek, Antea Group, april 2024
Bijlage 14	Verkeersonderzoek ontsluiting Cereslaan-West, Goudappel, december 2023
Bijlage 15	Nota zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bernheze en de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West zijn voornemens het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West in Heesch uit te breiden / af te ronden.

In het gebied tussen het bestaande Bedrijventerrein Cereslaan-West en de nieuwe verbindingsweg ten zuiden van de A59 van/naar regionaal bedrijventerrein Heesch West, worden agrarische gronden omgezet naar bedrijfslocaties. Het plan biedt circa 4,3 ha netto ruimte aan nieuwe uitgeefbare bedrijfskavels. Enkele bestaande burgerwoningen in het gebied zijn door de GR aangekocht en zullen worden gesloopt. Bestaande bedrijvigheid blijft in beginsel behouden en maakt ook geen deel uit van het bestemmingsplangebied, behalve een enkel perceel waar herontwikkeling / herstructurering aan de orde is.

Aanleiding

De afronding van het bedrijventerrein Cereslaan-West was in eerste instantie onderdeel van de planvorming voor Heesch West, zoals op 6 maart 2015 in het Dagelijks Bestuur werd gepresenteerd. Concrete planvorming voor dit deel van het bedrijventerrein is echter nog niet eerder in procedure gebracht, omdat in eerste instantie de focus is gelegd op het uitwerken van regionaal bedrijventerrein Heesch West en de bijbehorende infrastructuur.

Het bestemmingsplan voor Heesch West is inmiddels vastgesteld. Het bestemmingsplan beslaat onder andere de noordelijk gelegen Bosschebaan en de daarop aansluitende en nieuw te ontwikkelen Verlengde Bosschebaan (zie afbeelding 1.1). De Verlengde Bosschebaan bevindt zich direct ten noorden van het Bedrijventerrein Cereslaan-West. Deze nieuwe ontsluitingsweg verbetert de verkeersafwikkeling van Heesch West. In combinatie met de zichtbaarheid van de kavels aan de autosnelweg A59 biedt dit een goed uitgangspunt voor uitgifte van de gronden. Met de afronding van het bedrijventerrein aan de noordzijde kan een representatief beeld neergezet worden.

Afbeelding 1.1 Globale ligging bestemmingsplangrenzen "Heesch West" en voorliggend plangebied

Doel

Het doel van de uitbreiding van het bedrijventerrein is het benutten van de intensiveringsmogelijkheden en het versterken van de stedenbouwkundige structuur. Het plan biedt circa 4,3 ha netto ruimte aan nieuwe uitgeefbare bedrijfskavels. Voor het plangebied wordt een meer lokaal bedrijvenprofiel met kleinere kavels beoogd.

Met onderhavig plan wordt de voorgenomen ontwikkeling (noordelijke afronding) van Bedrijventerrein Cereslaan-West voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

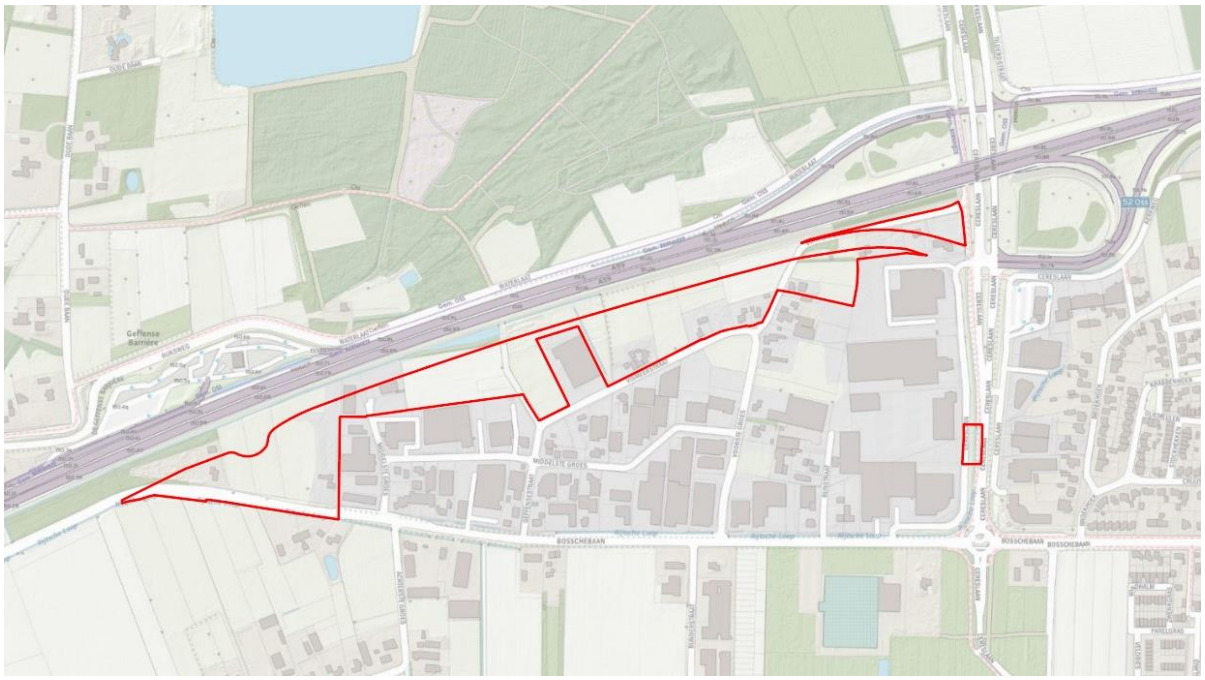
1.2 Plangebied

Het Bedrijventerrein Cereslaan-West is gelegen in de gemeente Bernheze, aan de westkant van Heesch. Het plangebied ligt globaal ingeklemd tussen de autosnelweg A59 en de gebiedsontsluitingswegen Bosschebaan en Vismeerstraat. Het plangebied is totaal circa 8,85 hectare groot en beslaat uitsluitend de ontwikkelingsgerichte delen aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Deze gronden worden momenteel voornamelijk agrarisch gebruikt. Ook staan er enkele bedrijfs-en burgerwoningen en zijn een aantal percelen al voorzien van een bedrijfsbestemming.

De nieuwe situering van de Verlengde Bosschebaan bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Deze weg maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Heesch West.

In afbeelding 1.2 wordt de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met de nabijgelegen steden en dorpen rondom. Afbeelding 1.3 geeft een meer gedetailleerd overzicht van de begrenzing van het plangebied weer.

Afbeelding 1.2: De ligging van het plangebied (rood) in de regio



Afbeelding 1.3: Begrenzing van het bestemmingsplangebied (rood) op topografische kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

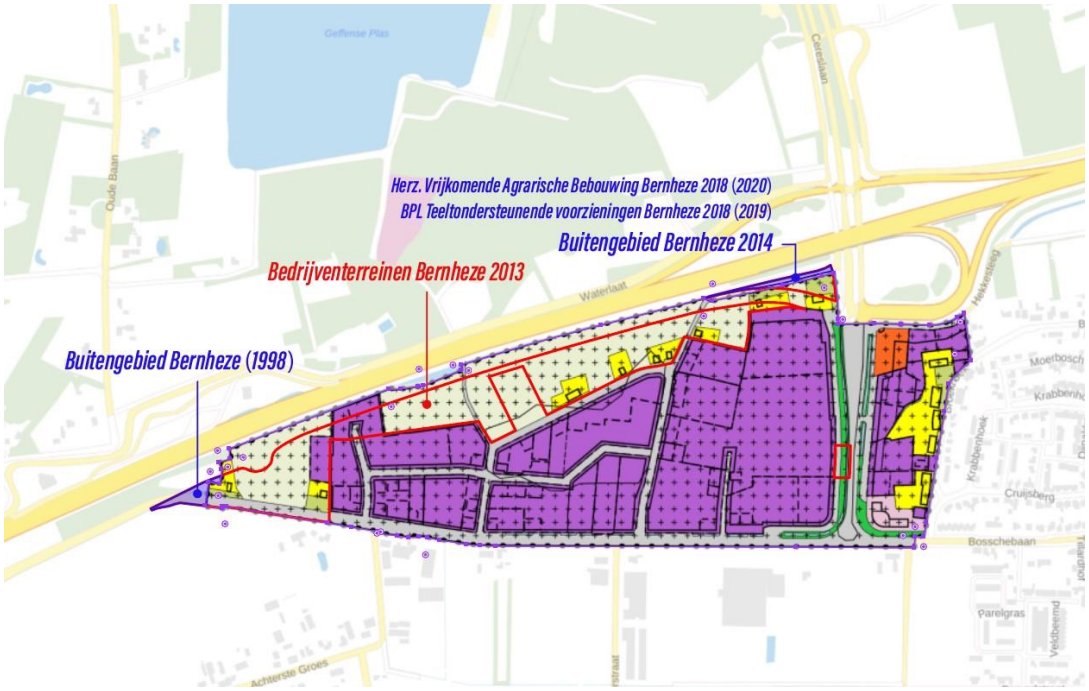
De planologische situatie op de planlocatie is grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Bernheze’ (gewijzigd vastgesteld, 27 juni 2013). Het plangebied bestaat uit een agrarische enkelbestemming, afgewisseld met enkele woonpercelen. Deze woonpercelen hebben een bouwvlak met bijbehorende maatvoering. Aan de voor- en/of zijgevel van deze woningen is een tuinbestemming opgenomen. Aan de oostzijde is nog een klein deelgebiedje meegenomen in het plan ter hoogte van een toekomstige inrit. Hier is momenteel een groen- en verkeersbestemming van toepassing. Ten slotte geldt op vrijwel alle gronden (behalve beperkte delen ten noorden van de Vismeerstraat) een archeologische dubbelbestemming.

Het perceel aan de Vismeerstraat 10 is niet meegenomen in het plangebied, hiervoor is in mei 2018 reeds een omgevingsvergunning verleend voor de vestiging van een bedrijf. De plangrens aan de noordzijde loopt tot aan op het bestemmingsplan ‘Heesch West’ (vastgesteld, 27 januari 2022), waarin de verkeersbestemming ten behoeve van de Verlengde Bosschebaan is opgenomen. Deze bestemmingsplannen overlappen elkaar niet.

Aan de noordoostzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Verlengde Bosschebaan, ligt een los perceel. Dit perceel is meegenomen in het plangebied en voorzien van een groenbestemming. Hier geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (onherroepelijk, 8 oktober 2014). Deze gronden hebben momenteel een verkeersbestemming en liggen binnen de vrijwaringszone van de A59. Ook geldt een archeologische dubbelbestemming. Op deze locatie gelden ook de paraplubestemmingsplannen 'Teeltondersteunende voorzieningen Bernheze' (vastgesteld, 13 december 2018) en ‘Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’ (vastgesteld, 18 april 2019).

Aan de uiterste westzijde is een klein reststukje over waar nog een oud bestemmingsplan geldt: Buitengebied Bernheze zoals vastgesteld op 19 november 1998.

De voorgenomen ontwikkeling van bedrijfskavels is op basis van bovengenoemde bestemmingsplannen niet mogelijk. Gelet hierop dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld.



Afbeelding 1.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Bernheze", met in rood de gronden die onderdeel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan. In blauw de overige plandelen waar andere onderliggende bestemmingsplannen van toepassing zijn

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. Vervolgens komen achtereenvolgens het beleidskader (hoofdstuk 3), mobiliteit (hoofdstuk 4), cultuurhistorische waarden (hoofdstuk 5), milieu (hoofdstuk 6), water (hoofdstuk 7), ecologie (hoofdstuk 8), duurzaamheid (hoofdstuk 9), uitvoerbaarheid (hoofdstuk 10) en procedure (hoofdstuk 11) aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plan en het plangebied, zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie komen de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied aan bod. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan de orde waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt de methodiek van het bestemmingsplan besproken.

2.2 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn. Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden. Lange tijd stonden er enkele boerderijen langs de hoofdstructuur, bestaande uit het vierkant Bosschebaan, Geffensestraat, Vismeerstraat en de Voorste Groes. Na de aanleg van de A59 in juni 1975 kwam er meer bedrijvigheid in het gebied, met name vanaf de jaren 90. Dit leidde tot meer ontwikkeling en intensivering van het bedrijventerrein.

Afbeelding 2.1: historische structuren ter hoogte van het plangebied, met in 1900 de aanduiding van een houtwal

Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bernheze, ten noordwesten van het stedelijk gebied van Heesch en ten zuiden van de A59/Oss. Het gebied wordt gekenmerkt door een agrarisch karakter, met bijbehorende bedrijfs- en woonfuncties en lokale infrastructuur. Met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving zijn van belang voor de ontwikkeling van Heesch.

Heesch is de grootste kern en de hoofdkern van de gemeente Bernheze. Heesch ligt op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. De oudste bebouwing staat aan de noordrand van het dorp. Na de aanleg van de doorgaande wegen Bosschebaan, 't Dorp, Graafsebaan en de Osseweg is Heesch sterk uitgebreid met woonwijken uit verschillende perioden. Ten westen van het dorp Heesch zijn bedrijventerreinen gerealiseerd, waaronder Bedrijventerrein Cereslaan-West.

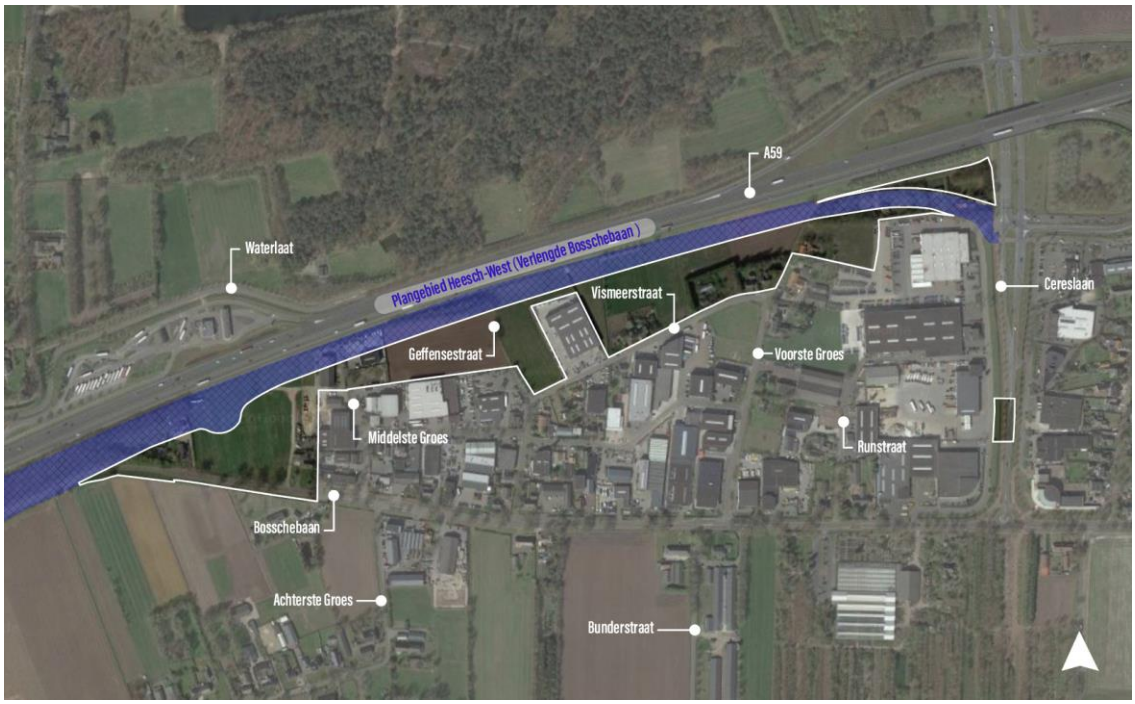
Ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein ligt het buurtschap Zoggel, aan de westzijde het buurtschap Achterste Groes. Ten noorden, aan de andere zijde van de snelweg, A59, liggen Nuland en Geffen en ten zuidwesten ligt Vinkel.

Bestaand bedrijventerrein

Het bestaande Bedrijventerrein Cereslaan-West is een vrij modern gemengd terrein met enkele kantoorpanden. Het oostelijk deel van het bedrijventerrein, aan de Cereslaan, heeft een aantrekkelijke uitstraling. Het westelijk deel heeft een functionele uitstraling. Op het bedrijventerrein is een mix aanwezig van grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid.

Het bedrijventerrein ligt midden in het landschap en is niet gekoppeld aan de kern van Heesch. De kern heeft een duidelijk dorps karakter en een lokale uitstraling. Aan de zuidzijde van de Bosschebaan is een duidelijke overgang naar het omliggende, groene landschap aanwezig.

De lokale wegenstructuur bestaat uit de Vismeerstraat, de Cereslaan, de Geffensestraat, de Middelste Groes, de Voorste Groes en de Bosschebaan, zie afbeelding 2.2. De Geffensestraat is een doodlopende weg.



Afbeelding 2.2: Plangebied in relatie tot de lokale wegenstructuur

Functionele structuur

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. Het grootste deelgebied bevindt zich tussen het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West (bedrijfsbestemmingen) en de autosnelweg A59. Dit gebied kent overwegend een agrarische functie met verspreid liggende woonfuncties. Direct ten noorden van dit gebied is de realisering van een nieuwe ontsluitingsweg voor Heesch West, parallel aan de A59, voorzien: de Verlengde Bosschebaan.

Het westelijk deel van het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West bestaat uit een driehoekig gebied dat in westelijke richting smaller wordt. Op dit deel van het bedrijventerrein komen grotere en kleinere bedrijfshallen naast elkaar voor, afgewisseld met bedrijfswoningen. De aard van de bedrijvigheid is divers, net als de uitstraling van de panden. Hoewel enkele bedrijfspercelen direct zichtbaar zijn vanaf de snelweg, is er geen sprake van een grote representatieve uitstraling naar deze zijde. De bedrijfspanden op het westelijk deel van Cereslaan oriënteren zich voornamelijk op de interne ontsluitingswegen en de Bosschebaan.

Het tweede deelgebied is de oostelijke driehoek, een restperceel gelegen tussen de A59, Cereslaan en de Verlengde Bosschebaan. Het derde deelgebied omvat een klein gedeelte van de Cereslaan, waar een nieuwe inrit naar een bedrijf aan de Cereslaan is voorzien.

Afbeelding 2.3: Zicht op het plangebied vanaf de Geffensestraat in noordoostelijke richting, met aan de westzijde de A59 en aan de oostzijde het bedrijfsperceel aan de Vismeerstraat 10

Groen en water

De belangrijkste groenvoorzieningen liggen langs de ontsluitingswegen Cereslaan en Bosschebaan. De brede bermen van de Cereslaan en de laanbeplanting langs de Bosschebaan zorgen voor een groene begeleiding van deze wegen. In de bermen zijn waterlopen aanwezig die door het waterschap deels zijn aangemerkt als leggerwatergang.

In de punt aan de westzijde van het plangebied start de Oude Bosschebaan, de entree van Heesch. Hier is een historische monumentale bomenlaan met volgroeide eiken aanwezig. Verderop, ten noorden van de agrarische percelen tussen het bedrijventerrein en de A59, ligt nog een klein driehoekig bosperceel. Dit is een oude houtwal met aangrenzend ruimte voor waterberging en een duiker.

Aan de oostzijde, in de oksel van het knooppunt Oss, is een groene driehoek aanwezig. Hier is een fietspad gelegen en er staan enkele oude bomen, waaronder meerstammige eiken en erfbeplanting.

2.3 Ontwikkelingen

2.3.1 Autonome ontwikkelingen in de nabijheid van Bedrijventerrein Cereslaan-West

Ontwikkeling bedrijventerrein Heesch West

De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze ontwikkelen samen een nieuw regionaal bedrijventerrein langs de A59 bij Heesch: Regionaal Bedrijventerrein Heesch West. Omdat het plangebied zowel valt binnen het grondgebied van de gemeente 's-Hertogenbosch als van de gemeente Bernheze en de gemeente Oss tevens belanghebbend is vanwege de nabije ligging van het bedrijventerrein, is een Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West in het leven geroepen.

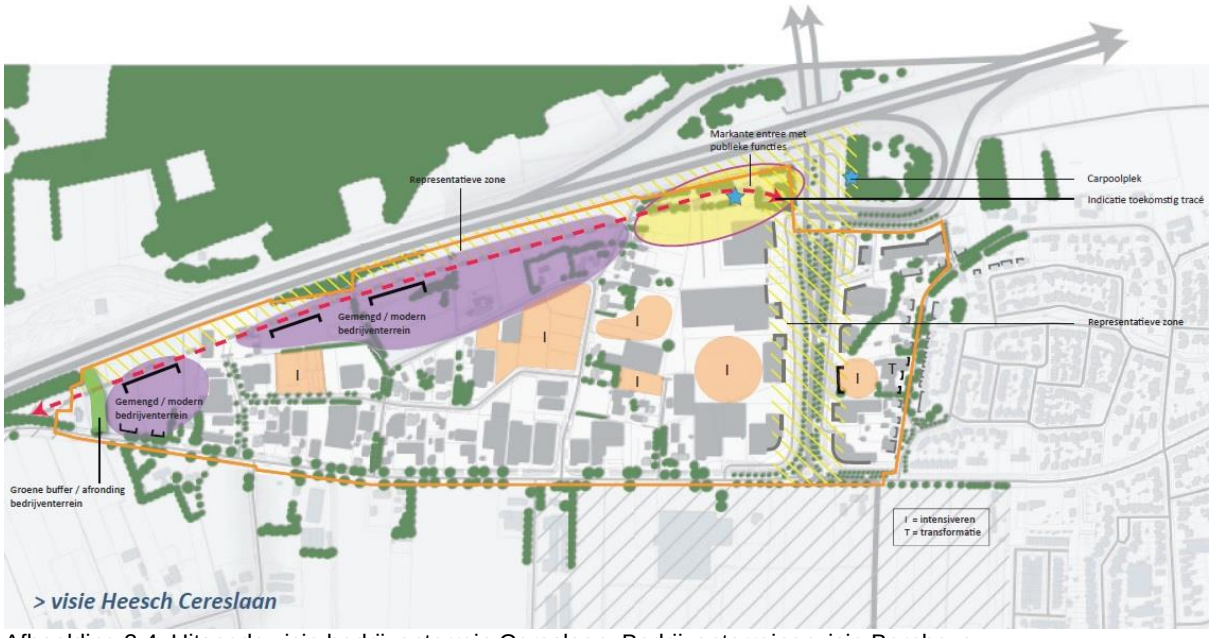
Heesch West richt zich vooral op bedrijven die veel ruimte nodig hebben, zoals (zeer) grootschalige logistiek. Ook wordt ruimte geboden aan andere ruimtevragende bedrijvigheid op het gebied van circulaire economie, energie en nieuwe concepten in de bouw. Dit zijn thans de bedrijventypen waarvoor op bedrijventerreinen in en rond Brabant een tekort aan ruimte is. In dit plan is ook het tracé van de Verlengde Bosschebaan opgenomen, de ontsluitingsweg die wordt ontwikkeld ten noorden van bedrijventerrein Vismeersstraat/Cereslaan, parallel aan de A59. Het bestemmingsplan[1] voor Heesch West is op 27 januari 2022 door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Voor het westelijk deel van Heesch West is dit bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van ‘s-Hertogenbosch. Verder is sprake van een facetbestemmingsplan voor het geluid van het gezoneerde industrieterrein dat over drie gemeentes valt (’s-Hertogenbosch, Bernheze, Oss).

2.3.2 Bedrijventerrein Cereslaan-West

Visie en programma

De gemeente Bernheze is voornemens om het deels uitgegeven bedrijventerrein Cereslaan-West af te ronden. Hiermee worden de intensiveringsmogelijkheden op het bestaande terrein benut. Het bedrijventerrein wordt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan voorzien van kleinere kavels met overwegend een oppervlakte tussen de 1000 m^2 en ca. 5.000 m^2. Deze oppervlakte sluit aan op de vraag vanuit lokale MKB bedrijven. Met de ontwikkeling biedt bedrijventerrein Cereslaan-West onder meer mogelijkheden aan ondernemers die binnen de gemeente Bernheze op zoek zijn naar een geschikte locatie.

[1] Bestemmingsplan *Heesch West (gemeente Bernheze)*, raadpleegbaar via https://www.ruimtelijkeplannen.nl door te zoeken op het identificatienummer NL.IMRO.1721.BPBedrHeeschwest-VG01



Afbeelding 2.4: Uitsnede visie bedrijventerrein Cereslaan, Bedrijventerreinenvisie Bernheze

Locatie

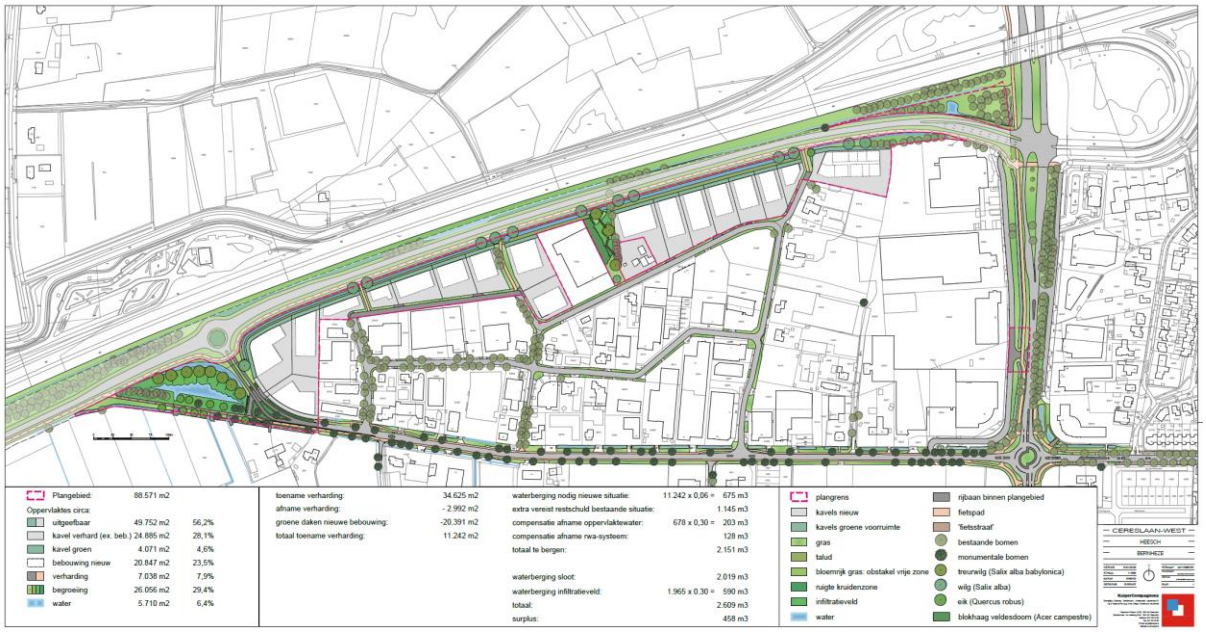
Het plangebied ligt ten zuiden van de A59, net naast de op- en afrit van Oss. Als gevolg daarvan liggen de noordelijke kavels van het plangebied op een zichtlocatie aan de snelweg. De kavels worden ontsloten aan de bestaande Bosschebaan, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. De realisatie van de ten noorden geprojecteerde Verlengde Bosschebaan, is onderdeel van het bestemmingsplan Heesch West. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Cereslaan die het verkeer van- en naar de A59 afwikkelt. De zuidelijk gelegen Bosschebaan wordt gekenmerkt door robuuste, historische bomen. Deze weg ontsluit de bestaande bedrijven aan de zuidzijde van het plangebied en verbindt het bedrijventerrein met de kern Heesch.

Stedenbouwkundige opzet

De uitbreiding en intensivering van Cereslaan-West biedt, zowel programmatisch als stedenbouwkundig, een impuls voor het huidige bedrijventerrein en de omgeving. Het versterkt de identiteit van het bedrijventerrein. Een functionele opzet en ontsluiting, gecombineerd met een groene structuur op het terrein en langs de randen horen daarbij. De ontsluitingsstructuur is reeds aanwezig en zal worden aangesloten op de Verlengde Bosschebaan. Het groen zorgt voor een vriendelijker, toegankelijker en meer ontspannen uitstraling en geeft bovendien mogelijkheden voor oriëntatie in het gebied.

Het stedenbouwkundig plan zet in op een gemengd, modern bedrijventerrein met bijbehorende uitstraling. Het terrein is goed zichtbaar vanaf de A59. Deze zichtbaarheid biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van een representatieve zone aan de snelweg, waarmee het terrein zich kan profileren. Ook aan de oostzijde, gelegen aan de Cereslaan, wordt ingezet op representatief vormgegeven bedrijven.

De stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein is in lijn met de bestaande structuren. De huidige wegenstructuur in het plangebied geeft het globale stramien voor positionering van de kavels. De verdere indeling wordt met name bepaald door de eisen en wensen vanuit de markt. De huidige kavels worden verkleind tot een grootte tussen de 1.000 m^2 tot circa 5.000 m^2, waarbij een uitzondering naar een grotere kavel mogelijk is ten behoeve van bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijven hebben milieucategorieën tot en met categorie 3.1 en 3.2.



Afbeelding 2.5.: Stedenbouwkundig plan

Landschappelijke inpassing

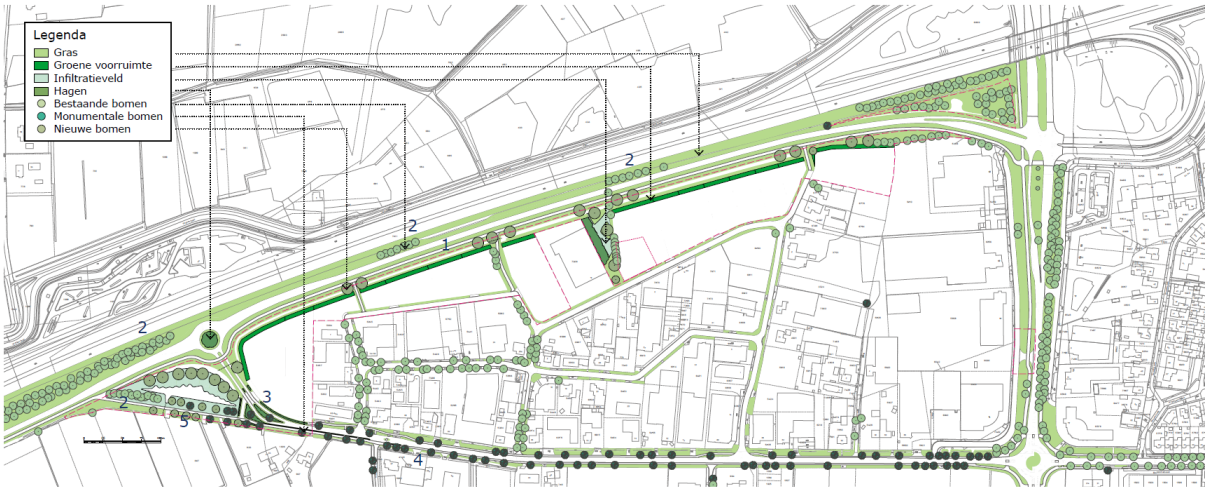
Voor de nieuwe bedrijven aan de noordzijde van het plangebied wordt ingezet op representativiteit. Een aantrekkelijke wand kan worden gecreëerd door aspecten als architectuur, vormgeving en materiaalgebruik en zal tevens groene elementen bevatten. Daarbij is gekeken naar een balans tussen groene elementen en zicht op de bedrijfskavels.

De oostelijk gelegen Cereslaan is een groen vormgegeven laan die wordt begeleid door meerdere bomenrijen en een ruim opgezet wegprofiel. Hier ligt tevens een ruime, groene berm tussen de doorgaande weg en de gelijknamige parallelweg Cereslaan die de oostelijk gelegen bedrijven ontsluit. De verschillende bedrijfskavels hebben een groene omkadering aan de straatzijde die aansluit op het wegprofiel.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Middelste Groes en de Vismeerstraat die momenteel de noordelijke begrenzing van het bestaande bedrijventerrein vormen. De nieuwe bedrijfskavels sluiten hierop aan door een gelijkwaardige kavelgrootte en ontsluiting via de bestaande wegen.

Aan de westzijde ligt een driehoekig gebied waar de Bosschebaan en de nieuw te realiseren parallelweg samenkomen. Deze westpunt blijft grotendeels groen, met als landschappelijke markering een hoekkavel met kwalitatieve uitstraling en een hoogteaccent. Het gebied is de representatieve entree van de bebouwde kom van Heesch. Naast de aanleg van een rotonde en parallelweg, opgenomen in bestemmingsplan Heesch West, wordt een groenbuffer aangelegd om de overgang naar het agrarische landschap te verzachten en ruimte te bieden voor waterberging en infiltratie. De entree wordt verder geaccentueerd door middel van haagblokken en boomgroepen.

Op en rond de nieuwe bedrijfskavels worden de groen- en waterstructuren waar mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Dit sluit aan op het kleinschalige en lokale karakter van het bedrijventerrein. De groenstructuren zullen met name worden voortgezet door een groene omkadering van de bedrijfspercelen en het doorzetten van de bermen rond de wegenstructuur.



Afbeelding 2.6.: Kaart met groenstructuren en bomen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2)

2.4 Planmethodiek

De methodiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Hierna worden de in de regels opgenomen hoofdstukken nader toegelicht.

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3 van de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Hieronder volgt een beschrijving.

Bedrijf

Zowel het bestaande bedrijventerrein als de nieuwe bedrijfspercelen zijn bestemd als 'Bedrijf'. Hier zijn, op basis van de inwaartse zonering, voor de verschillende bedrijfscategorieën functieaanduidingen opgenomen voor de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen ('grote lawaaimakers') worden uitgesloten.

De totale grootte van het bestemmingsvlak van deze bestemming is circa 5 ha netto uitgeefbaar oppervlak. Hiervan is circa 0,7 ha reeds bestaand. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn aangeduid.

Binnen de bestemming is een functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen. Op dit perceel aan de Vismeerstraat mag de bestaande bedrijfswoning als zodanig gebruikt worden.

Groen

Deze bestemming regelt het structuurbepalende openbare groen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer

De openbare wegen en straten in het plangebied hebben overwegend een gebiedsontsluitende functie. Deze zijn bestemd voor 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten, wandel- en fietspaden toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de parkeer- en nutsvoorzieningen binnen het plangebied vallen onder deze bestemming.

Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden van de gronden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht, die per dubbelbestemming is gekoppeld aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m^2. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemmingen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Overige regels

In dit artikel is een verwijzing naar de gemeentelijke parkeernormennota opgenomen, zodat bij bouwen en wijzigen van gebruik aan de in die nota opgenomen parkeernormen moet worden voldaan..

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld.

Toetsing

Het plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI. In het rijksbeleid worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. De betrokken instructieregels voor het omgevingsplan zijn grotendeels een continuering van bestaand beleid. In de meeste gevallen is de gemeente de regel al tegengekomen onder het voorheen geldende recht, zoals bijvoorbeeld bij de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Toetsing

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het nationaal beleid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen en bedrijventerreinen. Bij realisering van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte voorzien.

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt, dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de bedrijven in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Het Bkl bepaalt geen ondergrens, maar uit jurisprudentie zijn 'in beginsel' wel grenzen aan te merken. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m^2. Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m^2.

De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Stedelijke ontwikkeling

Onderhavig plan maakt de noordelijke uitbreiding van Bedrijventerrein Cereslaan-West mogelijk. Gelet hierop dient te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoefte

Elke 4 jaar brengt de provincie een prognose uit over de ruimtebehoefte van bedrijven in Noord-Brabant. Deze ondersteunen de regionale overleggen. Daarnaast presenteert de provincie jaarlijks cijfers over de bedrijventerreinen en detailhandel. Hierin staat of er een tekort of overschot aan ruimte is, cijfers van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen en over de staat van bedrijventerreinen.

Uit recente Behoefteraming Bedrijventerreinen Noord-Brabant 2022 (STEC) blijkt dat de uitbreidingsvraag in de regio Noordoost de komende jaren groter is dan het harde aanbod. Bekeken tot en met 2030 is daarmee sprake van een kwantitatief tekort in de regio. De regio anticipeert hierop in regionale afspraken. In de genoemde behoefteraming 2022 is de uitbreiding Cereslaan-West opgenomen als zacht planaanbod per 1 januari 2022. Daarbij is het terrein gekwalificeerd als 'te ontwikkelen conform regionale afspraken'.

Kwalitatief gezien is er direct en op langere termijn een tekort aan hard planaanbod aan functionele kleine tot middelgrote werkmilieus. De gronduitgifte in de periode 2017-2021 lag ruim hoger dan het langjarig historisch gemiddelde en de voorlaatste provinciale behoefteraming 2018. Monitoring van aanbod/leegstand tonen aan dat de leegstand op regioniveau ver onder de frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Noordoost-Brabant. Er ligt een opgave in de regio om te voorzien in functioneel bedrijventerrein voor kleinere en middelgrote bedrijven. Het gaat om kleinere terreinen met een lokale en/of subregionale marktoriëntatie. Voor de beperkte uitbreiding Cereslaan-West zijn meer dan 50 belangstellende bedrijven aangemeld, deze feitelijke belangstelling bevestigt dat de vraag het nieuwe aanbod overtreft.

De regionale behoefteraming 2022 laat in een confrontatie van behoefte en aanbod zien dat wanneer als het zachte planaanbod in de regio hard wordt, vraag en aanbod in het lage economische ontwikkelscenario min of meer in evenwicht zijn

Motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien

Het bedrijventerrein richt zich op:

- MKB bedrijven: uitgegaan wordt van circa 4,2 hectare (netto) ten behoeve van onder meerlokale MKB bedrijven. De gunstige ligging aan de snelweg en op een goed zichtbare locatie biedt een bovengemiddelde markttechnische aantrekkingskracht.
- Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied zou leiden tot ongewenst zwaar verkeer door het bestaand stedelijk gebied van omliggende kernen. Binnen bestaand stedelijk gebied is in de nabije omgeving geen aanvullende ontwikkelruimte beschikbaar voor MKB-bedrijven.
- De leegstand op terreinen binnen het verzorgingsgebied ligt zoals in de provinciale behoefteraming 2022 beschreven ruim onder frictieniveau. Daarmee zijn er geen mogelijkheden binnen bestaand vastgoed om de geconstateerde behoefte op te vangen.
- In 2021 is de behoefte waarin de uitbreiding Cereslaan-West ten dele in kan voorzien complementair aan de profilering van het nabij te ontwikkelen regionale bedrijventerrein Heesch West, afgestemd in de Kopgroep Economie en Ruimte RNOB.
- Intensivering bestaande bedrijventerrein: binnen het bedrijventerrein Cereslaan-West is een behoefte om de bestaande bedrijvigheid op de huidige locatie uit te breiden. Intensivering van het bestaande bedrijventerrein draagt bij aan het voorzien van gewenste ontwikkeling binnen

het bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de desbetreffende stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

De Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een 'diepe' manier van kijken, een 'ronde' manier van kijken en een 'brede' manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdopgaven voor 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal". Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is. Met betrekking tot onderhavig plan is de provinciale inzet op economische kennisclusters van belang. De provincie maakt onderscheid in vier kansrijke economische kennisclusters. In Midden-Brabant is dat logistiek, maintenance, leisure en care, verbonden onder de noemer social innovation. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wil de provincie de positie van deze kennisclusters versterken. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband. Voor de versterking van kennisclusters is het belangrijk om werklocaties te ontwikkelen die wat betreft soort bedrijven, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling passen bij het kenniscluster. Voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale ambities om de economische kennisclusters te versterken.

Visie op werklocaties

De provincie Noord-Brabant zet in op het toekomstbestendig maken van de werklocaties in Brabant. Het (kwalitatief) 'up-to-date' houden van de bestaande werklocaties is van vitaal belang voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities. Op bedrijventerreinen liggen grote opgaven en kansen in het kader van klimaatadaptatie, energietransitie (zoals het gebruik van restwarmte, energieopwekking) en slimme mobiliteit. Uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen wordt vraaggericht opgepakt, vanuit een kwalitatieve insteek. De ruimtevraag is vooral gekoppeld aan de groei van (zeer) grootschalige logistiek. Gezien de schaal en de impact van deze ontwikkelingen op het landschap, en mogelijke tijdelijkheid van de ruimtebehoefte van deze doelgroep, hecht de provincie aan een integrale aanpak waarbij de opgaven voor klimaat, energietransitie, bereikbaarheid, circulaire verstedelijking en de kwaliteit van het landschap vanaf het begin van het planproces worden meegenomen.

Toetsing

Met de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West wordt ingezet op duurzaamheid en liggen er hoge ambities ten aanzien van klimaatadaptatie en energie. Uitgangspunt voor de uitbreiding is een gasloos bedrijventerrein, groene daken op hoofdgebouwen en het voorzien in waterberging op eigen terrein. Ook wordt een duurzame, biodiverse en klimaatbestendige inrichting uitgewerkt ter plaatse van de groene ruimte tussen de snelweg en het bedrijventerrein. Gelet hierop sluit het plan aan op de provinciale visie op werklocaties. In hoofdstuk 10 wordt dieper ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Gelet op het bovenstaande wordt onderhavig plan passend geacht binnen de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een interim omgevingsverordening vastgesteld, geldend vanaf 15 april 2022. Op 5 december 2023 is de meest actuele TAM-omgevingsverordening vastgesteld. Voor plannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage zijn gelegd, waaronder dit plan voor Cereslaan-West, blijft het oude recht gelden zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

Voor het plangebied zijn naast de algemene 'rechtstreeks werkende regels voor activiteiten', zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, de ínstructieregels aan gemeenten, beschreven in hoofdstuk 3 en de 'instructieregels aan waterschappen', beschreven in hoofdstuk 4, regels voor gebiedsaanduidingen van toepassing. Het plangebied is hierbij op de verschillende kaarten behorende bij de interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als:

- diep grondwaterlichaam binnen het thema ‘waterkwaliteit’; en
- binnen het thema ‘water’ als geen attentiezone voor waterhuishouding.

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Het bestemmingsplan maakt deze activiteiten niet mogelijk.

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van bedrijfskavels aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West. Met de ontwikkeling verdwijnen agrarische gronden. Het planvoornemen raakt hierbij aan drie belangrijke onderwerpen binnen de Interim omgevingsverordening, namelijk zorgvuldig ruimtegebruik, duurzame verstedelijking en kwaliteitsverbetering landschap.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

Verder geldt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied, de ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is de landschappelijke kwaliteit nader uitgewerkt. Het plan is gebaseerd op historische landschappelijke lijnen en met behoud van bestaand groen en bomen. Deze structuur wordt op passende wijze aangevuld met waterberging en nieuw groen. Ook op de bedrijfskavels wordt een duurzame ontwikkeling nagestreefd met groene daken en waterberging op de kavels. Daarbij krijgen de gronden een nieuwe economische impuls op een passende, goed bereikbare locatie.

Dit in ogenschouw genomen dat worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met het provinciaal beleid, gezien er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het planvoornemen voorziet in een passende afronding van het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West.

Conclusie
Voorliggende ontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 7 maart 2024 de Omgevingsvisie Bernheze 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie Bernheze 2040 is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven worden getoetst op basis van deze omgevingsvisie. Met deze omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. Daarvoor worden de volgende aanknopingspunten gehanteerd om slim met de ruimte om te gaan:

- Kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen;
- Meervoudig ruimtegebruik, waar het kan;
- Voorkomen van afwenteling.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema’s. In deze uitwerking worden de opgaven vertaald naar ambities en doelen. De vijf thema’s zijn:

- Gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving bevordert de fysieke, sociale en mentale gezondheid van inwoners en nodigt uit tot activiteit voor jong en oud;
- Leefbare kernen. Passende woningen, duurzame mobiliteit, veiligheid, voldoende voorzieningen en een levendige gemeenschap;

- Klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit. Schoner water, herstel biodiversiteit, minder wateroverlast, droogte en hittestress;
- Vitale en duurzame landbouw & economie. Gezondheid als randvoorwaarde, meer kringlooplandbouw, schone energie en circulaire economie;
- Kwaliteit landschap & erfgoed. Versterken cultuurhistorie, beschermen en behouden landschappelijke waarden, kwaliteit openbare ruimte.

Na Heesch-West geeft de gemeente geen ruimte aan nieuwe grote regionale bedrijventerreinen waar XXL-logistiek en zware industrie zich kan vestigen. De gemeente richt zich op het principe van vraaggericht ontwikkelen voor het lokaal midden- en kleinbedrijf (MKB).

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om het bedrijventerrein Cereslaan-West te ontwikkelen met oog op lokale MKB bedrijven. De milieucategorie zal maximaal 3.2 bedragen, waardoor de bedrijven goed inpasbaar zijn in de huidige ruimtelijke structuur en de bestaande bedrijven die eenzelfde maximale milieucategorie bedragen. Het gehele plangebied wordt tevens landschappelijk ingepast in de omgeving. Op deze wijze draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de thema's gezonde leefomgeving, vitale en duurzame landbouw en economie en kwaliteit van landschap en erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is passend in het gestelde beleid in de omgevingsvisie Bernheze 2040.

3.3.2 Bedrijventerreinenvisie gemeente Bernheze (2013)

Binnen het beleid is tevens een toekomstbeeld voor Cereslaan geschetst. Tevens beschrijft de visie de ruimte voor intensivering en uitbreidingspotentie aan de noordzijde, met een oppervlakte van 3 tot 5 hectare. Daarbij is uitgegaan van de destijds aanwezige behoefte (2013). In paragraaf 3.1.2 is de beoogde uitbreiding van circa 4 hectare nader gemotiveerd vanuit het actuele marktperspectief en regionale afstemming hierover.

Er worden 5 actiepunten beschreven voor het bedrijventerrein aan de Cereslaan:

1. benut intensiveringsmogelijkheden op bestaand terrein;
2. realisatie van de noordelijke parallelweg als aanknopingspunt voor versterking van de stedenbouwkundige structuur met afwisselende ruimtelijke sferen en bedrijfsmilieus:
    a. een markant entreegebied met publieksfuncties bij de op- en afrit van de A59.
    b. een nieuw gemengd/modern milieu met oriëntatie op de parallelweg.
    c. een representatief vormgegeven zone tussen A59 en bestaande bedrijventerrein.
3. verder vormgeven van de representatieve zone aan de Cereslaan;
4. het versterken van de overgang tussen wonen en werken aan de oostrand (Broekhoek) en de landschappelijke overgang aan de westrand van het terrein;
5. onderzoeken van forenzenparkeren (de carpoolplaats) bij de op- en afrit van de A59.

Voorliggend plangebied is betreft in hoofdzaak de ontwikkelingsgerichte percelen aan de noordzijde van het bedrijventerrein. De noordelijk gelegen parallelweg is reeds meegenomen in het bestemmingsplan voor Heesch West. In het beeldkwaliteitsplan zijn diverse (hoogte)accenten aangeduid die de representativiteit aan de randen van het gebied borgen, zowel richting entreegebieden als richting de A59.

Verder wordt voorzien in landschappelijke inpassing en groene kwaliteit op basis van bestaande groen- en waterstructuren. Hierin wordt niet alleen voorzien in een duurzame waterhuishouding voor de uitbreiding, hiermee wordt nu ook een toekomstbestendige waterberging en -structuur ten behoeve van het bestaande bedrijventerrein.

Ter plaatse van de Cereslaan wordt voorzien in een zorgvuldige en verkeersveilige ontsluiting van de parallelle ontsluitingsweg voor bedrijven. Deze bedrijvenontsluiting behoudt zo, naast de te behouden ontsluiting aan de bestaande Bosschebaan, zijn meervoudige aansluiting. De aanpassing voorziet namelijk, overeenkomstig eerder met de aanliggende bedrijven gevoerde afstemming, in het alternatief voor de op te heffen ontsluiting van deze parallelweg direct nabij de afrit A59 en de te ter plaatste te realiseren verbindingsweg richting Heesch West en verder.

Met het planvoorstel wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de actiepunten voor het bedrijventerrein. De wens tot het inpassen van een carpoolpoolplek is vanuit ondernemers nog steeds aanwezig. De mogelijkheden hiertoe worden nader onderzocht op de gronden buiten dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande past het voorliggende plan binnen de opgaven en ambities van de gemeente Bernheze, zoals geformuleerd in de structuurvisie en de bedrijventerreinenvisie van de gemeente Bernheze.

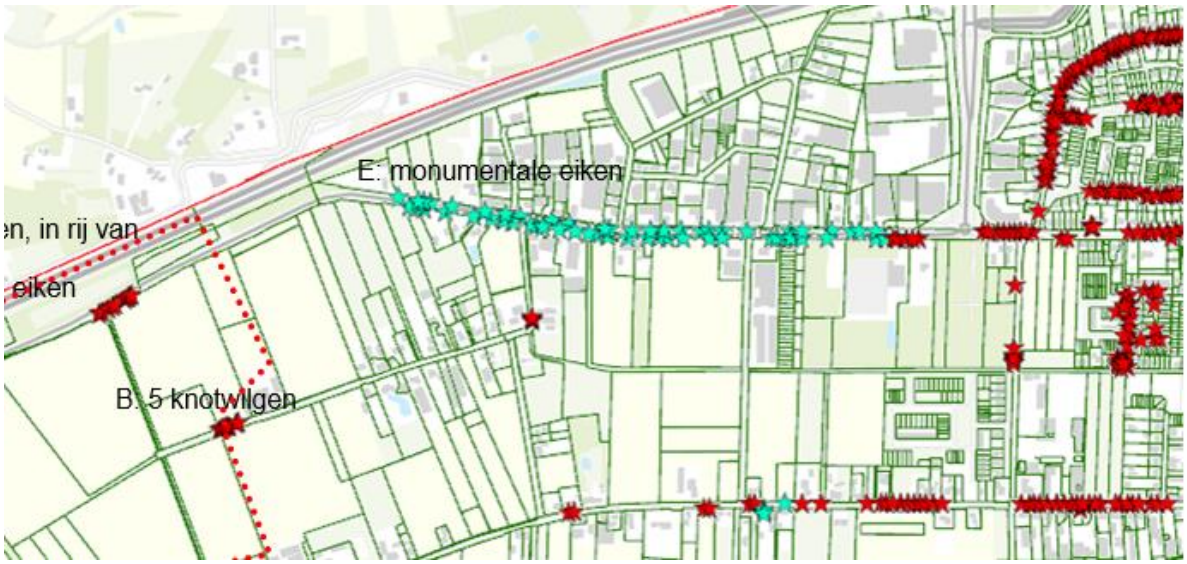
3.3.3 Bomenbeleidsplan 2017-2027 Bernheze

Het Bomenbeleidsplan 2017-2027 van gemeente Bernheze werkt met een indeling in drie categorieën:

- Monumentale en toekomstbomen
- Structuurbomen
- Overige bomen

Monumentale en toekomstbomen en structuurbomen vallen onder het kapverbod in de Verordening Fysieke Leefomgeving (2021) van de gemeente Bernheze.

Anno 2021 geldt de Beschermde Bomenlijst uit 2008 waarin bomen zijn aangewezen als monumentaal of waardevol. De status 'waardevol' bestaat feitelijk niet meer volgens het geldende Bomenbeleidsplan. De beschermde knotwilgen op Bernhezer grondgebied, die in de Beschermde Bomenlijst zijn opgenomen als waardevol, worden in dit plan gezien hun ligging langs wegen behandeld als structuurbomen (afbeelding 3.1). De omgang met (structuur)bomen gaat uit van inpassen-verplanten-vervangen.



Afbeelding 3.1.: Weergave Beschermde bomenlijst 2008 (monumentale bomen = blauwe sterretjes, waardevolle bomen = rode sterretjes)

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse monumentale eiken aanwezig. Uitgangspunt is om deze boomstructuren waar mogelijk te behouden en de continuïteit van deze structuren te versterken. Ook staat er een monumentale meerstammige eik in de berm van de rijksweg. Ook deze blijft behouden. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 2) wordt nader ingegaan op het behoud van de bestaande bomen en het toevoegen van nieuwe bomen(lanen).

Afbeelding 3.2.: Impressie bestaande monumentale bomen langs de Bosschebaan

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de inpassing van bestaande bomen en boomstructuren. In het openbaar gebied worden deze structuren waar mogelijk versterkt. Het plan is hierdoor in lijn met het bomenbeleidsplan van de gemeente Bernheze.

Hoofdstuk 4 Mobiliteit

4.1 Kader

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Parkeernormennota gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze heeft in 2015 de ‘Parkeernormennota gemeente Bernheze’ vastgesteld (in werking getreden op 9 juli 2015). De nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een bouwaanvraag. In het bestemmingsplan is het niet meer voldoende om alleen de parkeernorm te vermelden, maar, om zijn juridische status te verkrijgen, dient in ieder bestemmingsplan de gemeentelijke parkeernormensystematiek te worden vermeld. In plaats hiervan mag ook verwezen worden naar een parkeernormennota, waarin deze systematiek staat omschreven.

Bij het toepassen van de parkeernormen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van een eigen parkeeroplossing op eigen terrein. Een bouwinitiatief mag namelijk geen parkeerproblemen oplossen voor de omgeving. In sommige situaties kan de oplossing (deels) in de openbare ruimte worden gevonden. In deze gevallen dient de initiatiefnemer een onafhankelijk onderzoek te overleggen. Alleen in specifieke gevallen kan de gemeente gemotiveerd een aangepaste parkeernorm of een vrijstelling verlenen, bijvoorbeeld vanwege een algemene belangenafweging of op basis van een door de initiatiefnemer onderbouwde motivering dat voor het betreffende een lagere parkeereis kan worden gesteld.

4.2 Onderzoek

De ontwikkeling/uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West genereert extra verkeer, van en naar het bedrijventerrein. Voor deze uitbreiding is beoordeeld wat het verkeerseffect is en welke eventuele aanvullende maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op een acceptabel niveau te houden. De notities hiertoe zijn opgesteld door Goudappel, en opgenomen als bijlage 3 en 4 bij deze toelichting. In december 2023 is nader onderzoek uitgevoerd naar twee alternatieve ontwerpen: een bajonetaansluiting en een enkelstrooksrotonde. Ook deze ontwerpen zijn beoordeeld op het gebied van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 14. De belangrijkste resultaten van de diverse onderzoeken worden hierna toegelicht.

Referentiesituatie inclusief Heesch West

Nabij Cereslaan-West wordt regionaal bedrijventerrein Heesch West ontwikkeld. Hiervoor is in januari/februari 2022 reeds het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraden van 's-Hertogenbosch en Bernheze. De toename van verkeer en uitbreiding/aanpassing van infrastructuur als gevolg van de ontwikkeling Heesch West worden dus meegenomen als autonome ontwikkeling in de beoordeling van het verkeerseffect van Cereslaan-West. Qua infrastructurele ontwikkeling betreft dit voor het belangrijkste deel de verlenging van de Bosschebaan parallel aan de A59 ten noorden van Cereslaan-West tot aan de verkeerslichten op de Cereslaan ter hoogte van de aansluiting op rijksweg A59.

Verkeersmodel

Voor de beoordeling van het verkeerseffect is gebruik gemaakt van het meest actuele regionale verkeersmodel Noordoost Brabant (BBMA, versie 2018). De verkeersmodelberekeningen sluiten aan bij het verkeersonderzoek Heesch West. Om het planeffect van de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan-West inzichtelijk te maken is de referentiesituatie 2030, zonder ontwikkeling Cereslaan-West, vergeleken met de situatie 2030 inclusief ontwikkeling Cereslaan-West (plansituatie).

Voor de ontwikkeling Cereslaan-West is in het verkeersmodel opgenomen:

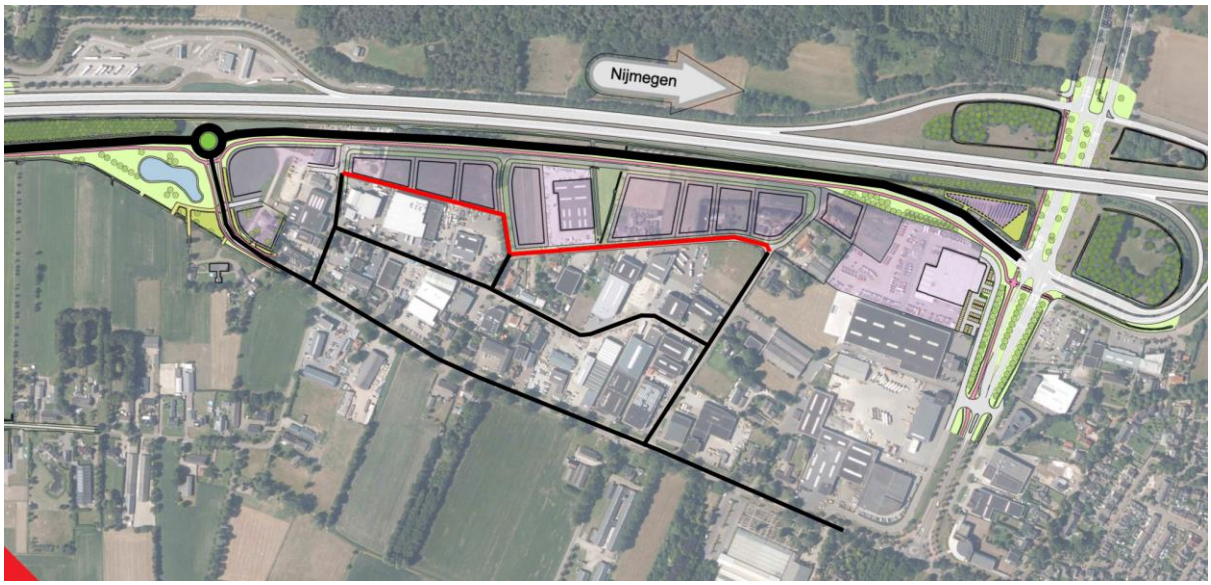
- 5 ha uitbreiding van bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West/Vismeerstraat;
- 40 banen per ha. Dit lijkt wat aan de hoge kant maar is wel uitlegbaar: meer kleinschalige/ambachtelijke industrie. Gekozen is voor een worst case benadering voor wat betreft verkeerseffecten.

Dit resulteert in 473 extra verkeersbewegingen per etmaal dat zich verdeelt over het wegennet, waarvan:

- 315 motorvoertuigen per etmaal (66,6%) van en naar het oosten, en;
- 158 motorvoertuigen per etmaal (33,3%) van en naar het westen.

Bereikbaarheid

Het bestaande bedrijventerrein is voor al het verkeer bereikbaar vanaf de Bosschebaan via een tweetal inprikkers (Voorste Groes en Middelste Groes). Voor het fietsverkeer is er daarnaast nog een toegang via de Voorste Groes vanaf het vrijliggende tweerichtingenfietspad langs de Cereslaan ter hoogte van het viaduct in de A59. Tot slot is er nog een kleinschaligere derde en vierde prikker ter hoogte van de Bosschebaan nabij de turborotonde Cereslaan en de Runstraat.



Afbeelding 4.1.: ontsluitingsstructuur bedrijventerrein Cereslaan-West

De uit te breiden bedrijfskavels worden eveneens ontsloten richting de bestaande Bosschebaan via de Voorste Groes en Middelste Groes, voor al het verkeer. Er komt geen directe aantakking op de nieuwe verlengde Bosschebaan die in het kader van Heesch West wordt gerealiseerd, om de doorstroming op deze ontsluitingsweg parallel langs de rijksweg A59 te garanderen. Voor het fietsverkeer worden vanaf het vrijliggende fietspad langs de verlengde Bosschebaan wel om de ongeveer 250 meter inprikkers gemaakt om de bereikbaarheid voor het fietsverkeer te vergroten.

De bestaande aantakking aan de oostzijde van het bedrijventerrein, ter hoogte van de verkeerslichten, vervalt als gevolg van de ontwikkeling Heesch West. Hier komt de aansluiting van de Verlengde Bosschebaan. Uitgangspunt is dat de deze parallelweg tweezijdig ontsloten blijft door een aantakking op de Cereslaan te realiseren. Hierdoor blijft de directe ontsluiting van/naar de A59 gehandhaafd en wordt de bestaande turborotonde niet extra belast. Door een adviesbureau (Goudappel, 2022) is een verkeersstudie uitgevoerd naar deze aansluiting. Hieruit komt naar voren dat de aantakking bij voorkeur wordt gerealiseerd nabij de bestaande aantakking van de oostelijke parallelweg. Deze nieuwe inrit is in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Verkeer’.

Verschuivingen van verkeer

De toename van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling van Cereslaan-West verspreidt zich over het wegennet afhankelijk van de herkomsten/bestemmingen. In figuur 2 zijn deze extra verplaatsingen van het autoverkeer weergegeven, afgerond op 50-tallen, afkomstig uit de prognoseberekeningen van het eerdergenoemde verkeersmodel.

Afbeelding 4.2.: verschuivingen verkeer als gevolg van ontwikkeling Cereslaan-West

De in totaal afgerond 450 extra autoverplaatsingen worden in basis verdeeld 300 richting het oosten en 150 richting het westen. Dit resulteert in de grootste toenames op de bestaande Bosschebaan (oostelijk deel) en de Cereslaan van 300 motorvoertuigen per etmaal.

Een klein deel heeft de herkomst/bestemming ten noorden van de A59 via de Papendijk en Cereslaan/Ruwaardsingel.

Ten opzichte van het bestaande verkeer betreft dit verkeerskundig relatief beperkte toenames (max 300 mvt/etmaal). Voor de bestaande Bosschebaan tussen Cereslaan en Voorste Groes zien we de grootste relatieve en absolute toename ten opzichte van de referentiesituatie wat resulteert in een etmaalintensiteit van 3700 mtv/etmaal (+9%).

Verkeersafwikkeling

Voor de verkeersafwikkeling is met name gekeken naar de verkeerslichten bij de Cereslaan bij de aansluiting met de rijksweg A59. Voor de voorrangskruispunten van de Voorste Groes en Middelste Groes met de Bosschebaan, de toekomstige verlengde Bosschebaan en de turborotonde Cereslaan-Bosschebaan zijn deze toenames van verkeer prima op te vangen en leiden ze niet tot een onacceptabele verkeersafwikkeling.

De verkeersafwikkeling van de verkeerslichten is beoordeeld op basis van de reeds geoptimaliseerde kruispuntconfiguratie als gevolg van de ontwikkeling Heesch West. De gekoppelde verkeerslichtenregeling op de Cereslaan kan het verkeer in de ochtend- en avondspits goed afwikkelen met een cyclustijd <120 seconden. De cyclustijd is 96 seconden (ochtendspits) en 87 seconden (avondspits). Voor wat betreft de daluren is de cyclustijd lager.

Bij de interne verkeersafwikkeling ligt de nadruk op tweerichtingsverkeer om de bereikbaarheid van de percelen te vergroten. Fietsverkeer maakt gebruik van dezelfde wegen als het gemotoriseerde verkeer, maar voor hen wordt de mogelijkheid geboden om het bedrijventerrein snel te verlaten via de vrijliggende fietsroutes. Met de komst van een nieuw tweerichtingsfietspad aan de noordzijde van het bedrijventerrein en het behouden van de fietsroute langs de Bosschebaan is het bedrijventerrein voor de fiets in alle windrichtingen te bereiken.

Verkeersveiligheid

Voor het (vracht)autoverkeer is er niet of nauwelijks effect op de verkeersveiligheid. Er komt geen nieuwe infrastructuur voor de (vracht)auto bij. De nieuwe bedrijfspercelen worden via de bestaande wegen ontsloten die het verkeer vlot en veilig kunnen afwikkelen.

Voor het fietsverkeer is de verkeersveiligheid geborgd. Door het realiseren van meerdere fietsdoorsteken (maaswijdte ca. 250 meter) vanaf het vrijliggende fietspad langs de verlengde Bosschebaan ontstaat er voor het fietsverkeer een prima alternatief om vanuit het oosten maar met name vanuit het westen Cereslaan-West te bereiken anders dan via de Bosschebaan. Daarmee worden meerdere fietsoversteekbewegingen over de Bosschebaan en door het bedrijventerrein voorkomen.

Ook voor de fietsers komend vanuit de Bosschebaan is de verkeersveiligheid op peil met een nieuw vrijliggend tweerichtingsfietspad.

Aanvullend onderzoek bajonetaansluiting en enkelstrooksrotonde.

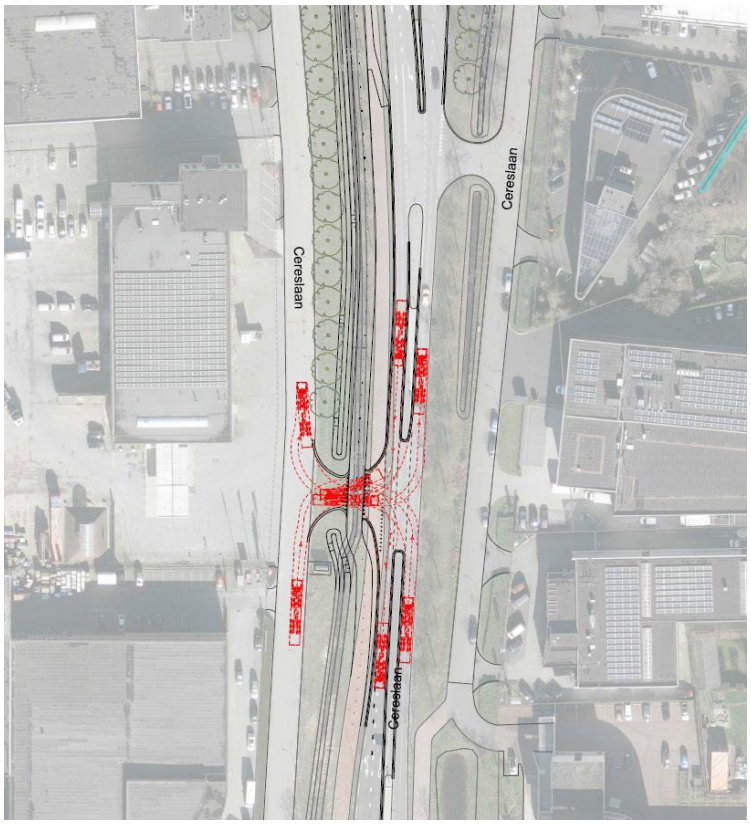
In de zomer van 2023 zijn twee alternatieve ontwerpen opgesteld: een bajonetaansluiting (met en zonder middenberm) en een enkelstrooksrotonde. In een aanvullende notitie zijn de drie kruispuntvormgevingen beoordeeld op het gebied van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Verkeersafwikkeling

Uit de kwantitatieve toets blijkt dat alle varianten het verkeer goed kunnen afwikkelen. Vanuit verkeersafwikkeling is er geen sterke voorkeur voor één van de varianten. Zowel de bajonetaansluiting als de enkelstrooksrotonde kunnen de toekomstige intensiteiten goed afwikkelen in de ochtend- (OS) en avondspits (AS). De I/C-waarde blijft met maximaal 0,47 voor beide kruispuntvormgevingen in de avondspits ruim onder de 0,7.

Verkeersveiligheid

De bajonetaansluiting met doorgetrokken middenbermscheiding heeft vanuit verkeersveiligheidsoogpunt de voorkeur en biedt een passend alternatief voor de op te heffen aansluiting. Het grootste verkeersveiligheidsrisico is het zicht op het fietsverkeer. Bij de enkelstrooksrotonde staat de bestuurder parallel aan het fietspad in tegenstelling tot de bajonetaansluiting waar de bestuurder haaks op het fietspad staat. Bij een bajonetaansluiting kan de bestuurder het fietsverkeer dus beter zien aankomen dan bij een enkelstrooksrotonde.



Afbeelding 4.1.: ontwerp bajonetaansluiting Cereslaan Cereslaan-West

Parkeren

Het plan wordt getoetst aan de ‘Parkeernormennota gemeente Bernheze’. Hiertoe is in de regels van het bestemmingsplan een verplichting opgenomen. Het parkeren van bezoekers van het plangebied wordt conform het gemeentelijk beleid volledig op eigen terrein (op de bedrijfspercelen) opgelost. De bedrijven moeten kunnen aantonen dat de vraag naar parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer, auto- en vrachtverkeer voldoende is gewaarborgd op eigen terrein. Buiten het eigen terrein wordt vooralsnog niet voorzien in een algemene parkeervoorziening voor auto- en vrachtverkeer. Er is geen indicatie dat verkeer in de toekomstige situatie, als gevolg van de ontwikkeling, in openbaar gebied gaat parkeren.

4.3 Conclusie

De voorgestelde verkeersstructuur en wegprofielen bieden een snelle en doeltreffende afwikkeling van het bestemmingsverkeer voor bedrijventerrein Cereslaan-West en het langzaam verkeer. De parkeerbehoefte wordt ingepast op de nieuwe bedrijfspercelen. Het aspect mobiliteit vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dit in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten moeten een inventarisatie (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

5.1.2 Onderzoek en conclusie

Door Antea Group is in april 2024 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied een verwachting heeft op archeologische resten uit de ijzertijd/Romeinse tijd en de late middeleeuwen/nieuwe tijd. Niettemin kunnen resten uit andere periodes niet worden uitgesloten. Deze verwachting is gebaseerd op de onderzoeken die in de omgeving van het plangebied zijn uitgevoerd, de geomorfologische situatie ter plaatse en de historische informatie die bekend is over het gebied.

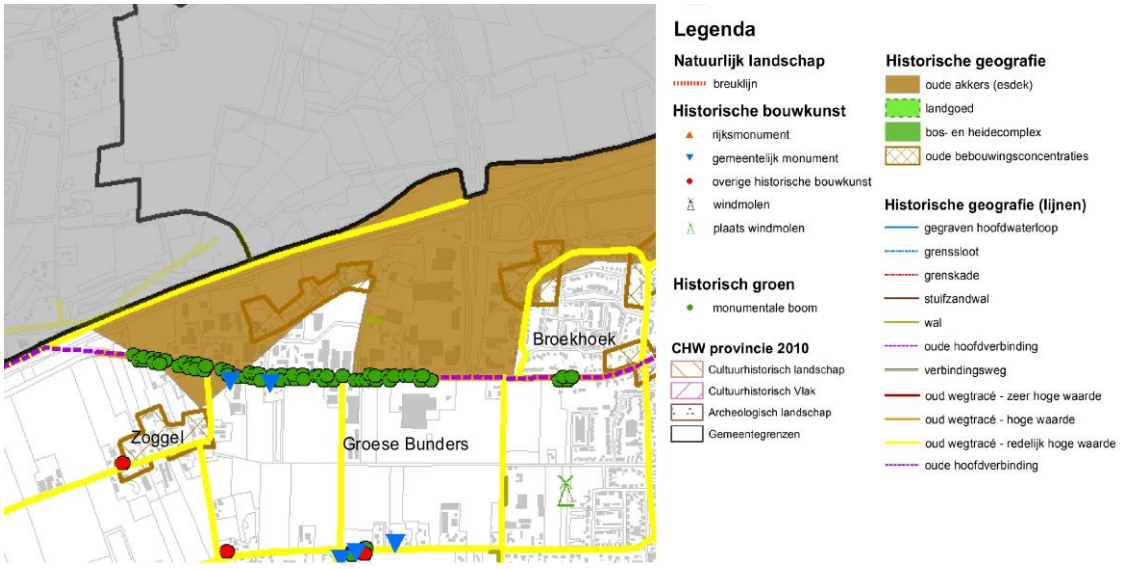
Er wordt geadviseerd om in het plangebied een verkennend booronderzoek uit te voeren om de mate van intactheid van de bodemopbouw en eventueel aanwezige archeologische lagen te bepalen. Op die manier kan een gefundeerd advies worden gegeven over de impact van de herinrichting van het plangebied en de noodzakelijke archeologische onderzoeken die daarvoor moeten worden uitgevoerd. Deze onderzoeken zullen bij vergunningverlening moeten worden overgelegd.

5.2 Cultuurhistorische waarden en monumenten

5.2.1 Kader

Cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Bernheze (2014)

In 2014 heeft de gemeente Bernheze een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Op de cultuurhistorische waardenkaart worden niet alleen de rijks- en gemeentelijke monumenten aangeduid, maar worden ook de overige cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen (in de brede zin van het woord) binnen de gemeente in beeld gebracht. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan kenmerkende landschapsstructuren, historische verkavelingspatronen en historische bouwkunst zoals te zien in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1.: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Gemeente Bernheze (2014)

5.2.2 Onderzoek

Het plangebied ligt grotendeels op grond van de oude akkers (esdek). De gronden vallen inmiddels onder het bestaand stedelijk gebied van Heesch, en zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming . Ook is een deel van het plangebied gelegen op een oude bebouwingsconcentratie. Deze bebouwing is inmiddels grotendeels verdwenen.

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Cereslaan-West bevindt zich de Bosschebaan, die is aangemerkt als oude hoofdverbinding. Kenmerkend voor deze historische structuur zijn de vele monumentale bomen aan beide zijden van de weg. Deze bomen blijven ongemoeid. Ook zijn een aantal gemeentelijke monumenten in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Dit zijn boerderijen verder ten zuiden van het bedrijventerrein, buiten het plangebied. Ook hier zijn geen ontwikkelingen voorzien. Tot slot is ten noorden van het plangebied een oud wegtracé gelegen met redelijk hoge waarde. Ter hoogte van deze lijn komt de Verlengde Bosschebaan te liggen. Dit tracé is opgenomen in het bestemmingsplan voor Heesch West. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dit tracé landschappelijk ingepast met waar mogelijk behoud van bestaande groen- en waterstructuren, zoals houtopstanden. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) wordt hier nader op ingegaan.

In het gemeentelijk beleid worden geen specifieke gevolgen benoemd in het kader van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Conclusie

Ten aanzien van archeologie is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen met onderzoeksverplichting, voorafgaand aan verstoring. Daarmee is het archeologisch belang geborgd. Er vindt geen aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plangebied. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Tenslotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

6.2 Geluid

6.2.1 Kader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. Dit zijn eisen aan de geluidwering van de gevel zodat deze zodanig wordt geconstrueerd dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Voor een bedgebied (verblijfsgebied waarin bedden aanwezig zijn) is de waarde van de karakteristieke geluidwering 5 dB hoger. Dit betekent dat de binnenwaarde in het bedgebied niet hoger mag zijn dan 28 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

6.2.2 Onderzoek

Industrielawaai

<u>Woningen buiten het bedrijventerrein</u>

Uit het onderzoek “Deelonderzoek geluid; MER en bestemmingsplan ‘Heesch West’” uit 2019 blijkt dat voor de bepalende woningen Bosschebaan 39 / 41/ 43 sprake is van een toename van ten hoogste 0,25 dB voor industrielawaai ten gevolge van de uitbreiding van Cereslaan. Deze toename is zeer gering. Verder blijkt uit het onderzoek voor Cereslaan dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai circa 60 dB bedraagt. Daarmee is de het wegverkeer maatgevend voor de geluidsituatie.

Woningen op het bedrijventerrein

Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt ondervinden de bepalende woningen (Middelste Groes 13b; Vismeerstraat 7 en 11; Voorste Groes 6, 10 en 10a) op het bedrijventerrein een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai die varieert van 58 tot 65 dB. Daarnaast ondervinden deze woningen al een geluidbelasting van omliggende bestaande bedrijven, die op basis van het Activiteitenbesluit 55 dB(A) per bedrijf mag bedragen. Tevens ondervinden deze woningen al een geluidbelasting ten gevolge van de eigen bedrijfsvoering. Zoals ook uit het onderzoek “Deelonderzoek geluid; MER en bestemmingsplan ‘Heesch West’ “ uit 2019 blijkt, is ter plaatse van deze woningen geen sprake van een significante toename ten gevolgen van Cereslaan.

Wegverkeerslawaai

In het kader van dit bestemmingsplan is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Dit onderzoek is noodzakelijk omdat het plan de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen op het bedrijventerrein mogelijk maakt. Door de aanleg van dit nieuwe deel van het bedrijventerrein zal de verkeersintensiteit op de wegen van het bedrijventerrein veranderen. Voor dit aspect is onderzocht of dat voor de bestaande (bedrijfs-)woningen een significante verslechtering van de geluidssituatie oplevert.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de nieuwe weg tussen de Vismeerstraat en de Middelste Groes op geen enkele bestaande (bedrijfs-)woning een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, Onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van een hogere waarde is niet noodzakelijk.

De planontwikkeling veroorzaakt bij geen enkele bestaande (bedrijfs-)woning tot een toename van de geluidsbelasting van 1,5 dB of hoger omdat de afschermende werking van de nieuwe bedrijfsbebouwing groter is dan de geluidstoename door de relatief beperkte verkeerstoename op de interne wegen op het bedrijventerrein Cereslaan West. De planontwikkeling leidt daarom niet tot significante verslechtering van het woon- en leefklimaat bij de bestaande (bedrijfs-)woningen. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid op grond van de Wgh niet leidt tot belemmeringen of het doorlopen van een hogere waarde procedure.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid op grond van de Wgh niet leidt tot belemmeringen of het doorlopen van een hogere waarde procedure.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO2 en PM10 jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

6.3.2 Onderzoek

In de nabijheid en rond het plan zijn de Rijksweg A59, de Cereslaan en de Bosschebaan gelegen die voor luchtkwaliteit van belang zijn. De nieuw te realiseren bedrijven veroorzaken eveneens een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan-West mogelijk is binnen de grenswaarden van Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Door KuiperCompagnons is daarom onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Het rapport is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat op een afstand van 10 meter uit de rand van de beschouwde wegen, ter plaatse van de bestaande (bedrijfs-)woningen en op de grens van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming geen concentraties optreden die hoger zijn dan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast is ook sprake van een dusdanig geringe toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen dat de planontwikkeling kan worden als NIBM.

Omdat de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden en omdat sprake is van een NIBM-project veroorzaakt de Wet luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan. De WHO-advieswaarden voor de onderzochte stoffen worden eveneens gerespecteerd.

6.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

6.4.2 Onderzoek

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de uitbreiding van bedrijventerrein Cereslaan-West te Heesch is het aspect externe veiligheid beschouwd. Hiertoe is door Antea Group een rapportage opgesteld, welke als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen: A59 en het LPG-tankstation.

Risicobeschouwing

Rijksweg A59

- De maximale PR 10^{-6}-contour van deze snelweg bedraagt conform de Regeling basisnet 0 meter. Het plangebied ligt op circa 19 meter afstand van de A59. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico.
- In de Regeling basisnet is voor deze snelweg aangegeven dat er geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) is.
- Het groepsrisico van de A59 blijft door de voorgenomen verandering onder de oriëntatiewaarde.
- Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

LPG-tankstation

- De ontwikkeling ligt buiten de PR 10^{-6}-contouren van het LPG-tankstation. De PR 10^{-6}-contour vormt daarom geen belemmering.
- Het groepsrisico van het LPG-tankstation blijft onder de oriëntatiewaarde ten gevolge van de ontwikkeling.

- Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor de A59 en het LPG-tankstation verplicht. Het groepsrisico van zowel A59 als het LPG-tankstation blijft onder de oriëntatiewaarde. In hoofdstuk drie is geconcludeerd dat de het groepsrisico van snelweg en het LPG-tankstation beperkt toeneemt.

In de rapportage is een aanzet gedaan voor de verantwoording van het groepsrisico, aan de hand van een algemene beschouwing van de veiligheidssituatie en de thema's zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelings-perspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven. Op de website van Veiligheidsregio Brabant-noord staan onder 'Wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stof' instructies over wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een plasbrand

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen moeten aanwezige personen zich in veiligheid brengen op een afstand van ten minste 30-50 meter (en bij voorkeur op een grotere afstand), buiten het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen. Personen binnen dit gebied kunnen ernstige (dodelijke) brandverwondingen oplopen. In het geval van het LPG-tankstation wordt er aanbevolen zo snel mogelijk van de brand weg te vluchten.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen (die zich onbeschermd buiten bevinden) in de directe omgeving slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Bij een warme BLEVE is er in principe tijd om te vluchten tot buiten het invloedsgebied van het spoor en daar te schuilen (er is eerst brand en daarna volgt pas een explosie).

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op het spoor of op de weg is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat - in dat geval - de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgeschakeld kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met

giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Beperkt zelfredzame groepen

Binnen het plangebied worden geen specifieke functies mogelijk gemaakt die de aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen faciliteren. De appartementen worden derhalve be-stemd als reguliere wooneenheden.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt gemeente Bernheze geadviseerd in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de Veiligheidsregio Brabant-noord.

Plasbrandscenario

Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen, waarbij een plasbrand kan ontstaan, kan de brandweer snel ter plaatse zijn. Een plasbrand is dan goed te bestrijden. Door het tijdig arriveren van de brandweer wordt voorkomen dat het vuur zich snel kan uitbreiden en kan overslaan op gebouwen.

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. De brandweer is in principe toegerust om de gevolgen van een warme BLEVE te bestrijden (en een explosie te voorkomen). Relevant is dat in Nederland met de LPG-branche is afgesproken dat bevoorrading van LPG-tankstations plaatsvindt met ketelwagens die voorzien zijn van een warmtewerende coating. Deze coating beschermt de tank voor een periode van tenminste 75 minuten tegen de externe warmtestraling, waardoor de brandweer in de gelegenheid is die externe warmtebron weg te nemen.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Bernheze, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico stelt de gemeente Bernheze in het kader van de ruimtelijke procedure de Veiligheidsregio Brabant-Noord in de gelegenheid advies uit te brengen.

6.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.5 Kabels en leidingen

6.5.1 Kader

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

6.5.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

6.5.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.6 Bodemkwaliteit

6.6.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

6.6.2 Onderzoek

Door Antea Group is in april 2024 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit in het plangebied in beeld te brengen. De rapportage is opgenomen in bijlage 8. Het doel van het historisch onderzoek is het verzamelen van relevante bodeminformatie over de projectlocatie en in de directe omgeving, zodat kan worden aangetoond of de bodemkwaliteit geschikt is voor een bedrijfsbestemming. Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de NEN 5725.

Aandachtspunten en verdachte locaties binnen plangebied

- Tijdens voorgaande onderzoeken binnen het plangebied en de aangrenzende percelen zijn in zowel de boven- als ondergrond over het algemeen ten hoogste licht verhoogde gehalten aan onderzochte parameters gemeten.
- In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten, die gerelateerd kunnen worden aan van nature verhoogde achtergrondwaarden.

- Tijdens voorgaande onderzoeken zijn daarnaast verspreid over het gehele plangebied (lokaal) bijmengingen met puin waargenomen. Dergelijke bijmengingen maken een locatie in beginsel verdacht op de aanwezigheid van asbest, tenzij op basis van onderzoeksgegevens en/of bewijzen van herkomst het tegendeel kan worden bewezen. Voor zover bekend heeft geen asbestonderzoek volgens de NEN 5707 plaatsgevonden.
- Binnen de locatie zijn ook bebouwing met asbestverdachte daken aanwezig en asbestverdachte funderingen onder wegen en opritten.
- Ter plaatse van Middelste Groes 9 zijn tanks aanwezig (geweest). Het is niet bekend of deze tanks nog aanwezig zijn. Er is geen informatie naar voren gekomen over de sanering van de tanks en onderzoek naar eventuele bodemverontreinigingen.
- Ter plaatse van de Middelste Groes 11/11a zijn in 2015 twee bodemverontreinigingen met minerale olie aangetoond in de grond tot 1,5 m-mv. Uit de verzamelde informatie is gebleken dat de verontreiniging niet onder het pand is afgeperkt. Verder staat er in de verzamelde informatie dat de verontreiniging in 2017 volledig gesaneerd is. Op luchtfoto's is te zien dat in de periode 2017-2018 de loods gesloopt is.
- Binnen het plangebied zijn onverharde wegbermen aanwezig. Onverharde wegbermen zijn verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging als gevolgd van de uitstoot (run off) van het verkeer door de jaren heen. Dergelijke bermen zijn uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart.

Verder zijn op diverse percelen aangrenzend aan het plangebied in het verleden verontreinigingen aangetoond en/of zijn verdachte activiteiten aanwezig (geweest). Dit kan de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied hebben beïnvloed. Dit dient later tijdens een verkennend onderzoek uitgezocht te worden.

Vervolgonderzoek i.k.v. de omgevingsvergunning

In een latere fase zal een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740/NEN 5707) benodigd zijn voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een omgevingsvergunning of voorgenomen grondverzet, ook ten aanzien van asbest en PFAS.

Geadviseerd wordt om de uitvoering van een bodemonderzoek af te stemmen met het moment van uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden en wanneer er meer duidelijkheid is over de uiteindelijke inrichting van het plangebied. Zoals eerder genoemd worden de resultaten van een bodemonderzoek voor een periode van vijf jaar representatief geacht voor onverdachte locaties en korter voor verdachte locaties. Het is aan het bevoegd gezag om dat te beoordelen. Daarnaast wordt geadviseerd om ter plaatse van de bebouwing bodemonderzoek te laten uitvoeren na sloop van de bebouwing, zodat ook een uitspraak kan worden gedaan over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder de bebouwing.

6.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.7 Milieuzonering

6.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

6.7.2 Onderzoek

De VNG-brochure

Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk van 2009' (VNG-publicatie). De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' (standaard SvB, lijst 1) zijn gebaseerd op de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Deze lijst kan als basis gebruikt worden voor een Staat van Bedrijfsactiviteiten bij een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein. De lijst gaat uit van activiteiten, gerangschikt naar SBI-codes. Voor elke activiteit zijn milieuactiviteiten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen afstand en milieucategorie.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 6.1.: Richtafstandentabel

Richtafstanden en omgevingstypen

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. In overeenstemming met de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied) en gemengd gebied. De richtafstanden die vermeld zijn in 'Lijst 1' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

De milieuzonering ter plaatse van de nieuwe bedrijfskavels is gebaseerd op de richtafstanden van omliggende bedrijfs- en burgerwoningen. In het plangebied liggen een aantal woningen die door de GR zijn aangekocht. Deze woningen worden gesloopt, behoudens één woning waarop persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is. Met deze woningen hoeft geen rekening meer te worden gehouden. Verder zijn er op het bestaande bedrijventerrein een aantal (bedrijfs)woningen aanwezig. Deze woningen worden buiten beschouwing gelaten. Een motivering hiervoor is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Bernheze’ (vastgesteld d.d. 27-06-2013).

In de VNG-brochure is aangegeven: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

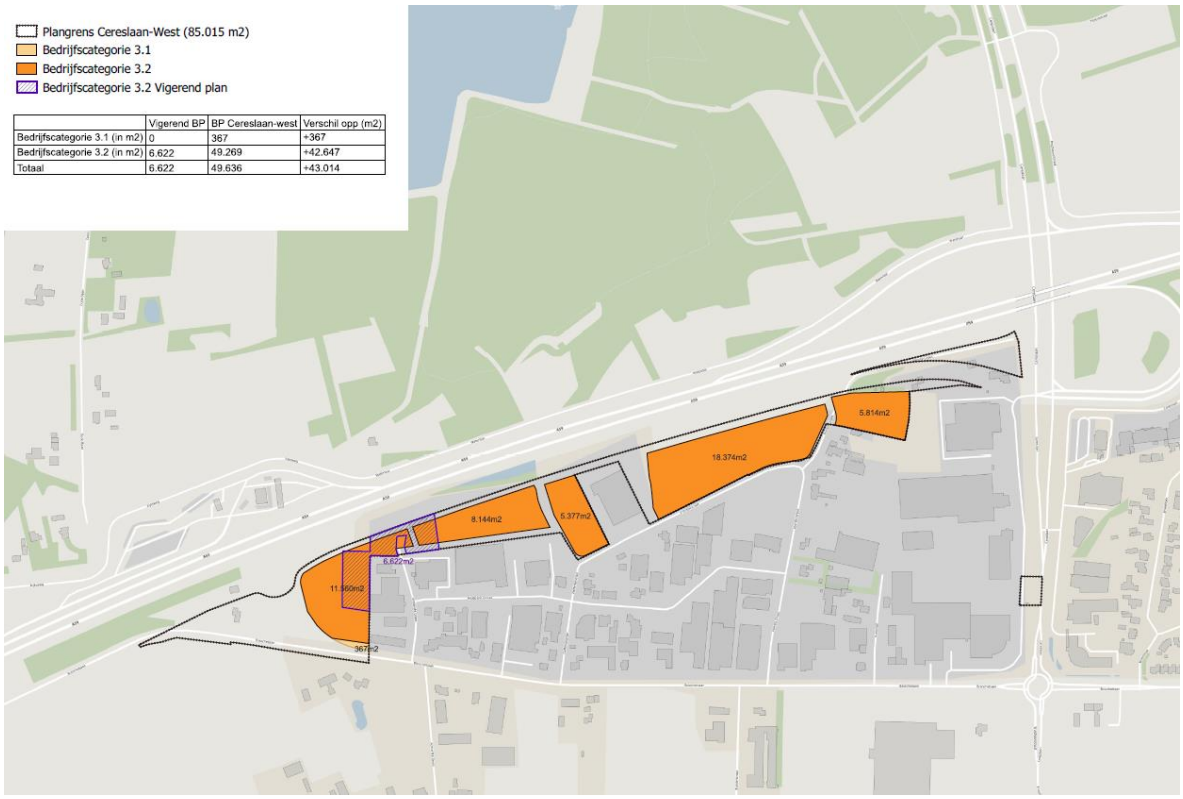
Het plangebied Cereslaan-West is aan te merken als een gemengd gebied. In en in de nabijheid van het plangebied is op meerdere locaties lintbebouwing aanwezig, met daarnaast overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Bovendien is het gehele plangebied gelegen in de directe invloedssfeer van Rijksweg A59. Er is geen sprake van stiltegebieden, beschermde natuur- of recreatiegebieden.

Milieuzonering ter plaatse van Cereslaan-West

De milieucategorieën ter plaatse van het plangebied zijn opgenomen op basis van de richtafstanden voor een gemengd gebied. Zodoende wordt rekening gehouden met de woon- en leefkwaliteit ter plaatse van omliggende (bedrijfs)woningen.

Bestemmingsregeling

Op basis van de richtafstanden van woningen buiten het bedrijventerrein zijn de maximale milieucategorieën bepaald. In totaal wordt 54.073 m^2 aan bedrijfskavels met ten hoogste categorie 3.2 mogelijk gemaakt. Aan de zuidwestzijde, direct langs de Bosschebaan, is een klein perceel aanwezig (367 m^2) waar ten hoogste categorie 3.1 is toegestaan (afbeelding 7.2). Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan zijn de maximale milieucategorieën geborgd door middel van functieaanduidingen.



Afbeelding 6.1.: Bedrijfscategorie en oppervlaktes nieuwe bedrijfspercelen in het plangebied

6.7.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan Cereslaan-West.

6.8 Mer-beoordeling

6.8.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde.

6.8.2 Toetsing

Of en zo ja welke verplichtingen gelden ten aanzien van een m.e.r. is vastgelegd in Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. 2. Hierin wordt onderscheid gemaakt in m.e.r. (een uitgebreide procedure) en m.e.r.-beoordeling (een lichtere procedure). Binnen de m.e.r.-beoordeling wordt onderscheid gemaakt in een vormvrije m.e.r.-beoordeling (als de activiteit beneden drempelwaarden blijft) en een m.e.r.-beoordeling (niet vormvrij) (als de activiteit drempelwaarden overschrijdt). Inhoudelijk zijn er geen verschillen.

Daarnaast kan sprake zijn van een m.e.r.-plicht vanuit de Wet Natuurbescherming. Dit is het geval als een passende beoordeling moet worden opgesteld omdat negatieve effecten op Natura2000-gebieden niet op voorhand (in een voortoets) uitgesloten kunnen worden.

Uitbreiding Bedrijventerrein Cereslaan-West in relatie tot m.e.r.-verplichtingen

De uitbreiding van Cereslaan-West valt onder categorie D 11.3: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.” De gevallen en drempelwaarden die behoren bij deze categorie zijn opgenomen in onderstaande tabel 6.1.

	Activiteit	Gevallen	Plan	Besluit
D 11.3	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 6.1.: uitsnede uit het Besluit m.e.r.

Voor deze categorie D 11.3 activiteit uit de bijlage van het Besluit m.e.r. geldt een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht als er sprake is van één van de gevallen genoemd in de kolom ‘Gevallen’. Als de drempelwaarden worden overschreden, geldt er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

De voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Cereslaan-West heeft een omvang van circa 5 hectare (netto uitgeefbaar ca. 4,3 ha) en overschrijdt daarmee de drempelwaarde van 75 hectare niet. Er is daarmee vanuit het Besluit m.e.r. geen verplichting tot een m.e.r.-beoordeling. Echter, conform artikel 2, lid 5, onder b Besluit milieueffectrapportage moet ook onder de drempelwaarden onderzocht worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure moeten leiden. Een aanmeldingsnotitie is daarom bedoeld om antwoord te geven op de vraag of belangrijke nadelige gevolgen op het milieu worden verwacht.

De uitbreiding van Bedrijventerrein Cereslaan-West leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Er hoeft daarom geen passende beoordeling te worden opgesteld en er geldt daarmee geen m.e.r.-verplichting vanuit de Wet natuurbescherming.

Tot mei 2017 kon bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling bevoegd gezag de afweging maken in het kader van het moederbesluit en kon de inhoudelijke motivatie opgenomen worden als onderdeel van de toelichting / ruimtelijke onderbouwing van het moederbesluit. Sinds de wijziging van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage in mei 2017 kan dit echter niet meer en dient een separate aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 12.

Uit de notitie kan worden geconcludeerd dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht wanneer wordt voldaan aan gestelde eisen en maatregelen. Er is dan ook geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor deze ontwikkeling.De volgende eisen en maatregelen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn van toepassing:

- Verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de A59 en het LPG-tankstation in het bestemmingsplan;
- Uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en het opvolgen van de eventuele maatregelen die hieruit volgen om de bodem geschikt te maken voor de beoogde functie.
- Uitvoeren van een verkennend archeologisch booronderzoek en het opvolgen van de eventuele maatregelen die hieruit volgen om negatieve effecten op archeologische waarden te voorkomen.

- Er dient afstemming plaats te vinden met de gemeente Bernheze/rioolbeheerder over de capaciteit van het riool en de omgang met het aanwezige riool.
- Het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen voor de huismus.
- Om verstoring van broedvogels te voorkomen moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, moet het plangebied ongeschikt gemaakt worden vóór het broedseizoen, of het werkterrein moet worden gecontroleerd door een ecoloog.
- Er dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden ten aanzien van marterachtigen, met als doel territoria van marterachtigen te behouden.

In de aanmeldnotitie is ook onderzocht of sprake is van cumulatie met andere projecten. In de omgeving van het plangebied zijn de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch West en Zonnepark Achterste Groes relevant. Er is onderzocht of de beperkte effecten van de uitbreiding van Bedrijventerrein Cereslaan-West samen (cumulatief) met de effecten van Heesch West en/of Zonnepark Achterste Groes Haagse Beemden wel kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

Uitbreiding van bedrijventerrein Cereslaan West heeft geen effect op landschappelijke en cultuurhistorische waarden, Natura2000 en NNB gebieden en leidt niet tot een toename van (externe) veiligheidsrisico's. Er is daarmee geen sprake van cumulatie met effecten van Heesch West en Zonnepark Achterste Groes.

Cereslaan West heeft een beperkt en lokaal negatief effect op beschermde soorten. De negatieve effecten worden echter gemitigeerd. Er is daarom geen sprake van cumulatie van negatieve effecten.

Verder leiden alle drie de activiteiten tot vergraving (mogelijke aantasting archeologische waarden), bodemverzet en effect op waterhuishouding. Door een onderzoeksverplichting voorafgaand aan vergraving, wet- en regelgeving ten aanzien van bodemkwaliteit en het treffen maatregelen om negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkopen, is ook voor deze aspecten geen sprake van cumulatie.

Zowel uitbreiding van Cereslaan West als aanleg van Heesch West leidt tot een toename van verkeer, geluid en luchtverontreinigende stoffen. De toename van Cereslaan West is echter gering en lokaal. De effecten van Heesch West op het plangebied en omgeving van Cereslaan West is beschouwd en afgewogen in het MER en Bestemmingsplan Heesch West. Daarin is ook rekening gehouden met de (beperkte) toename door Cereslaan West. In het kader van het MER en bestemmingsplan Heesch West zijn de effecten op verkeer, geluid en luchtkwaliteit cumulatief beschouwd.

In de aanlegfase kan hinder worden ervaren van zowel uitbreiding van Cereslaan West als de aanleg van Heesch West en Achterste Groes. Dit vraagt afstemming van de aanlegwerkzaamheden, maatregelen om de hinder in de aanlegfase zoveel mogelijk te beperken en communicatie met de omgeving. Dit effect wordt echter niet beschouwd als zo belangrijk nadelig dat het zou moeten leiden tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure voor Cereslaan West.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen sprake van belangrijk nadelige cumulatie van effecten met andere ontwikkelingen in de nabijheid van Cereslaan West.

6.8.3 Conclusie

Er worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. Daarmee is geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Water

7.1 Kader

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM). Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- integraal waterbeheer: het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
- afwenteling voorkomen: het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m3/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NWB)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^{e} eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (in dit geval het waterschap Aa en Maas en de Gemeente Bernheze) in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

7.2 Onderzoek

Door Antea Group is in april 2024 een watertoets uitgevoerd. De volledige toets is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten toegelicht.

Bestaande situatie

Maaiveldhoogte

Om de maaiveldhoogtes in het plangebied te analyseren is de AHN-viewer geraadpleegd. Het maaiveld binnen het plangebied varieert tussen de 6,33 m + NAP tot 7,55 m + NAP.

Bodemopbouw

Om de bodemopbouw ter plaatse van de planlocatie te analyseren zijn de grondboringen van het DINOloket geraadpleegd. Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand.

Grondwater

Om de grondwaterstand in het plangebied te kunnen analyseren is een peilbuis van DINOloket en zijn meetreeksen van grondwatertools.nl gebruikt.

Met een benadering aan de hand van de gegevens van de peilbuis bevindt de GHG zich op 5,61 m + NAP. De grondwaterstanden in het plangebied zullen zich op basis hiervan tussen de 0,7 m -mv. en 1,9 m – mv. bevinden.

Watersysteem

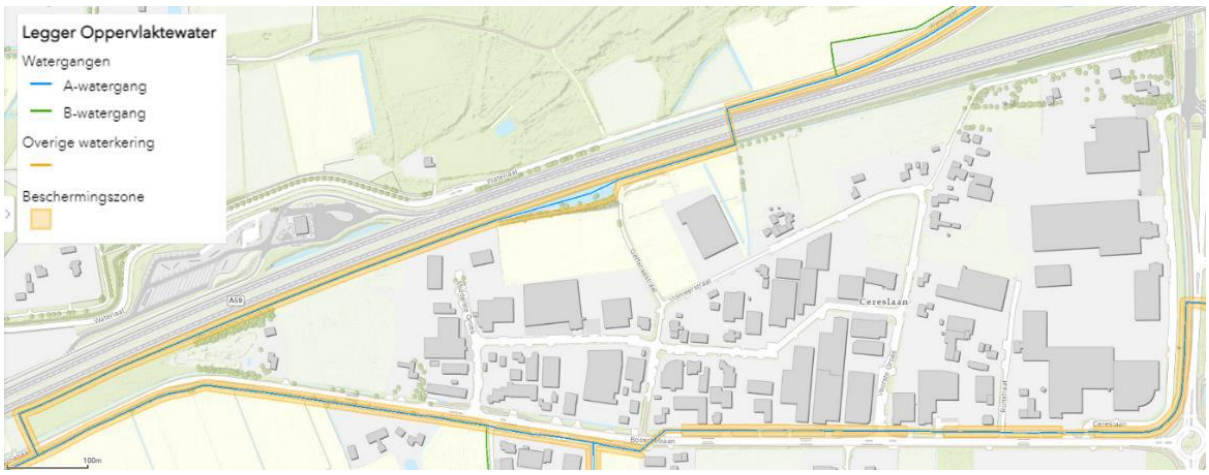
In het plangebied is door het waterschap geen waterpeil vastgesteld.

Vuil- en hemelwater

Het is aannemelijk dat er in het plangebied een gescheiden rioolstelsel is aangelegd bij de aanleg van het reeds gerealiseerde bedrijventerrein. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Het hemelwater wordt binnen het plangebied afgevoerd naar het oppervlaktewater. Een deel van het plangebied bestaat uit weide/landbouwgrond waar hemelwater kan infiltreren. Aandachtspunt is dat er volgens de gemeente Bernheze (Gemeentelijk Rioleringsplan Bernheze 2020 t/m 2023) ‘risicoriool’ aanwezig is binnen het plangebied.

Waterveiligheid

Er zijn geen effecten op de waterveiligheid. In de buurt van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De legger van waterschap Aa en Maas bevestigd dat het plangebied zich niet in de kernzones of beschermingszones van waterkeringen bevindt. Het plangebied bevindt zich ook niet in overstroombaar gebied. Er is geen risico op overstroming doordat een waterkering bezwijkt.



Afbeelding 7.1.: weergave bestaand watersysteem ter hoogte van het plangebied, leggerkaart van Waterschap Aa en Maas

Toekomstige situatie

Maaiveld

Om de maaiveldhoogtes in het plangebied te analyseren is de AHN-viewer geraadpleegd. In het plangebied varieert het maaiveld van 6,33 m + NAP tot 7,55 m + NAP, afhankelijk van de definitieve inrichting van het gebied kan dit in de toekomst afwijken. Op de voorgenomen locaties van sloten en het infiltratieveld wordt logischerwijs het maaiveld verlaagd.

Grondwater

De grondwaterstanden in het plangebied bevinden zich tussen de 0,7 m -mv. en 1,9 m – mv. bevinden (bron: DINOloket en grondwatertools.nl) en zullen naar verwachting niet veranderen als gevolg van de ontwikkeling. De gemiddelde ontwateringsdiepte voor bouwgrond in de gemeente Bernheze is 0,7 m -mv. Hier wordt aan voldaan. De sloten en het infiltratieveld kunnen ook functioneren met de voorkomende ontwateringsdiepte.

Toekomstig watersysteem en waterbergingsopgave

In de toekomstige situatie wordt een bedrijventerrein ontwikkeld. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe met 11.242 m^2. De totale waterbergingsopgave voor het plangebied bedraagt 2.151 m^3 en dient bij voorkeur binnen het plangebied gerealiseerd te worden.

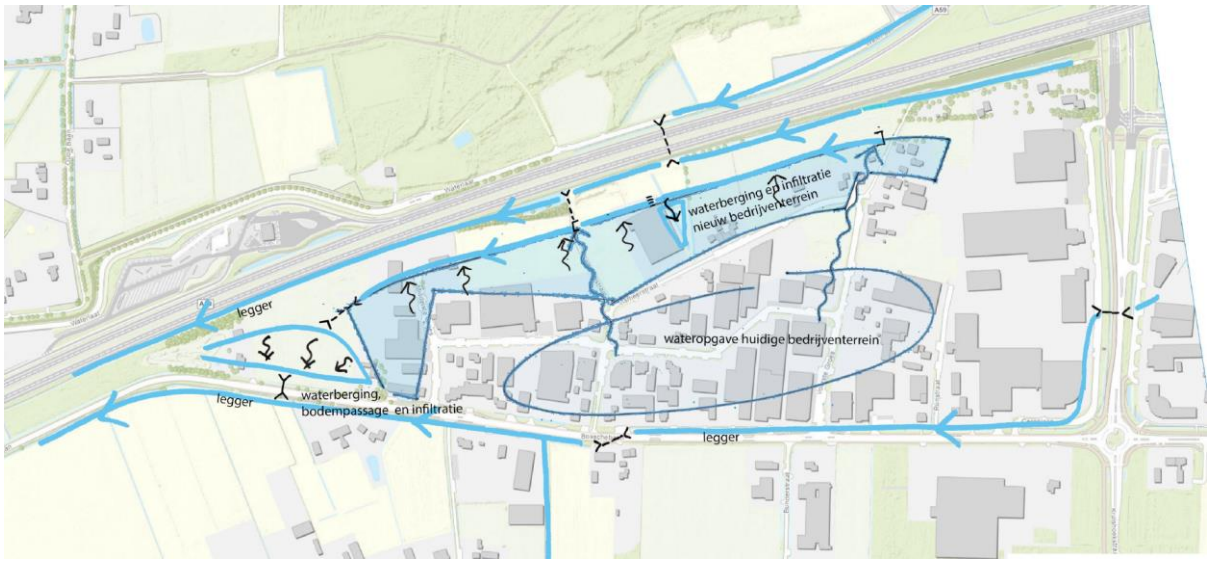
Echter kan bij het dimensioneren van de compensatie -conform de beleidsregel 13 uit de Keur van het waterschap- 60 mm per toename verhard oppervlak (m2) als vertrekpunt voor de maximale compensatieplicht worden gehanteerd. De benodigde compensatie bedraagt conform deze beleidsregel 11.242 * 0,06 = 675 m^3

In het stedenbouwkundig plan is voldoende rekening gehouden met het vertragen van regenwaterafvoer middels de toepassing van groene daken. Voor de waterbergingsopgave die resteert is voldoende ruimte beschikbaar binnen het stedenbouwkundig plan. Tevens is er in het plan voldoende ruimte beschikbaar voor een resterende waterbergingsopgave die nog openstaat voor de bestaande situatie. De toekomstige situatie van het watersysteem wordt hierna toegelicht.

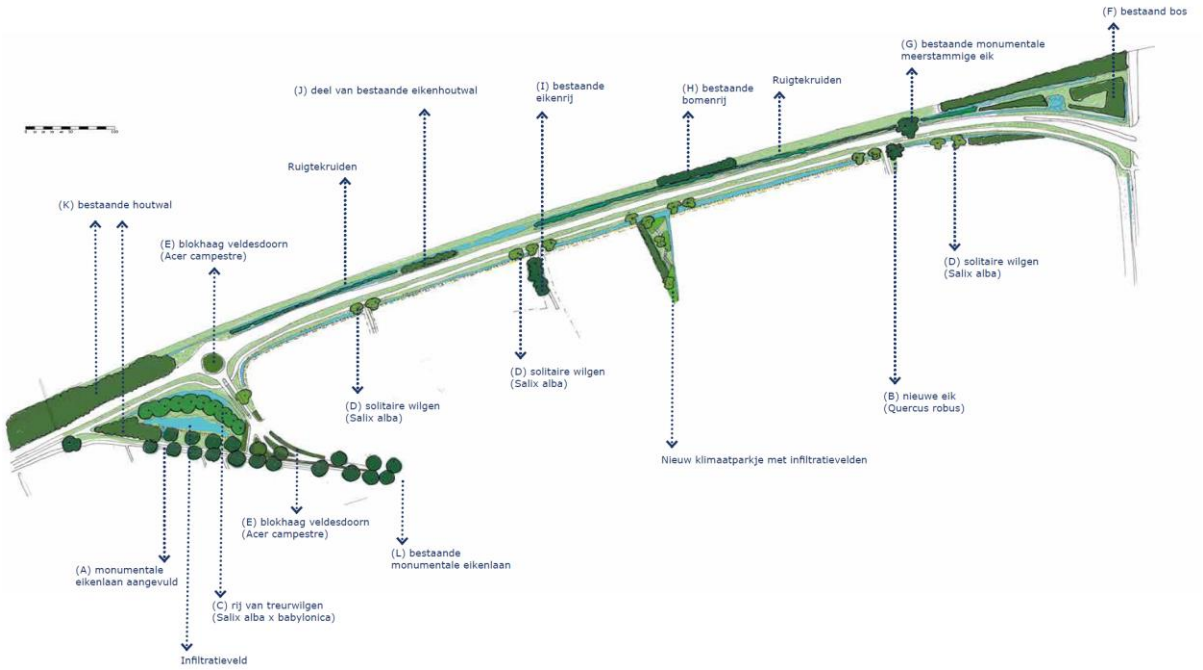
Nieuwe situatie

In het plan is rekening gehouden met een waterbergingsvolume van 2.609 m^3, bestaande uit sloten, een tijdelijke berging bij piekbuien en een infiltratieveld alvorens het water afwatert in het leggersysteem. Het regenwater van de nieuwe bedrijven wordt op eigen terrein en in de nieuwe waterstructuur geborgen. Het beoogde watersysteem zorgt ervoor dat het water vanaf de bedrijfskavels (en het bestaande bedrijventerrein) afwatert richting het noorden (afbeelding 7.2). Hier wordt een nieuwe waterstructuur aan de zuidzijde van de Verlengde Bosschebaan aangelegd. Via deze watergang vloeit het water richting een nieuw aan te leggen vloei- en infiltratieweide aan de westzijde van het plangebied.

De bestaande watergang, evenwijdig aan de snelweg, blijft behouden. Via duikers worden de watergangen met elkaar verbonden. De huidige inlaat ter plaatse van de Geffensestraat wordt verplaatst naar het nieuwe watersysteem voor Cereslaan-West. Er wordt een nieuwe inlaat uitgewerkt en tevens een noodoverstort ingepast. Deze worden gecombineerd met een fietstoegang naar het bedrijventerrein en het behoud van bestaande bomen (afbeelding 7.3).



Afbeelding 7.2.: Schematische weergave nieuw watersysteem ter hoogte van het plangebied



Afbeelding 7.3.: Schetsmatige weergave groen- en waterstructuur

Aandachtspunten waterbergende voorzieningen

De waterbergingen binnen het plangebied dienen door eigenaar onderhouden en beheerd te worden. Het infiltratieveld zal, gezien de voorkomende ontwateringsdiepte, functioneren als droogvallende voorziening. Daarom zijn in de watertoets diverse aandachtspunten meegegeven voor de infiltratievoorziening en de voorziene waterberging. Er wordt aangeraden om de richtlijnen die het waterschap geeft voor de waterbergende voorzieningen binnen het plangebied te hanteren.

Waterveiligheid

Er zijn geen effecten op de waterveiligheid. In de buurt van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Waterschap Aa en Maas voorgelegd. In de planontwikkeling heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Eventuele nadere opmerkingen van het waterschap worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Ecologie

8.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland / Natuurnetwerk Brabant en overige bos- en natuurgebieden

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN. In Brabant is het NNN uitgewerkt tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

8.2 Onderzoek

Belangrijke voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland. Door Antea Group is in april 2024 een Natuurtoets uitgevoerd in het kader van de beoogde uitbreiding van Bedrijventerrein Cereslaan-West.

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop. De volledige natuurtoets is opgenomen in bijlage 10.

Toetsing effecten op beschermde soorten

Naar aanleiding van de bevindingen uit eerder bureauonderzoek en terreinbezoek, zijn relevant bevonden soorten nader onderzocht. Het betreft soortspecifiek onderzoek naar de volgende soorten: de huismus, gierzwaluw, roofvogels, vleermuizen en marterachtigen. Waar nodig worden in het najaar van 2022 opnieuw inventarisaties gedaan. De resultaten hiervan worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Huismus

In de gebouwen zijn nesten aanwezig van de huismus (een vogel met een jaarrond beschermd nest). Indien verblijfplaatsen worden aangetast door de werkzaamheden, is dit in overtreding met de Wet natuurbescherming (artikel 3.1). Hiervoor is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

Aangezien verblijfplaatsen aanwezig zijn in de gebouwen, dient een ontheffingsprocedure doorlopen te worden. Daadwerkelijke nestplaatsen mogen niet zonder ontheffing en maatregelen aangetast worden. Een dergelijke procedure kan enkel doorlopen worden als volgens het geldende protocol onderzoek is gedaan. De werkzaamheden aan de panden waar eventuele nestplaatsen in zitten, kunnen enkel uitgevoerd worden indien hiervoor een ontheffing Wet natuurbescherming is verleend door de Provincie Noord-Brabant. Bij een ontheffingsaanvraag wordt door het bevoegd gezag getoetst of de soort niet onnodig wordt geschaad en of er voldoende maatregelen getroffen worden.

Wanneer het bevoegd gezag akkoord is met de werkwijze omtrent de sloop en de huismus, wordt een ontheffing (vaak onder voorwaarden) verleend. Een dergelijke procedure neemt circa 20 weken in beslag. Daarboven op geldt een periode van zes weken dat de ontheffing ter inzage ligt (en waarin bezwaar gemaakt kan worden).

Bij de sloop van de gebouwen dienen per koppel huismussen twee alternatieve nestlocaties te worden aangeboden in de directe omgeving van de huidige nestlocatie. Daarbij dient rekening te worden gehouden met hoge vegetatie en de mogelijkheden tot zandbaden in de directe omgeving van de alternatieve verblijfplaats. In totaal dienen acht nieuwe nestlocaties te worden aangeboden in het plangebied. In de toekomstige situatie dienen vervangende verblijfplaatsen gerealiseerd te worden. Aangezien een nieuwe verblijfplaats nooit dezelfde eigenschappen heeft als een bestaande verblijfplaats dient een overmaat aan verblijfplaatsen aangeboden te worden. Dit houdt in dat voor acht aangetroffen broedplaatsen, 24 alternatieve nestplaatsen dienen te worden aangeboden.

Overige broedvogels

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 en 3.5). Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli2) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze (en wanneer de soorten uit artikel 3.5 kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied) zijn geen belemmeringen vanuit de Wet Natuurbescherming aan de orde. Zo kunnen in het plangebied nesten gebouwd worden door (algemeen voorkomende) soorten met name in opgaande vegetatie, bomen, tuinen en begroeide bermen. Indien nesten aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een deskundig ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied dan worden locatiespecifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden of er dienen soortspecifieke maatregelen getroffen te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Marterachtigen

De steenmarter en de wezel foerageren in het plangebied en hebben vermoedelijk een verblijfplaats in de schuur ten zuiden van de plangrens. De soort is tweemaal waargenomen gedurende het (vleermuis)onderzoek.

De steenmarter is beschermd onder artikel 3.10, onderdeel A. Dit houdt in dat de verblijfplaats en overig essentieel leefgebied niet zondermeer mag worden aangetast. De verblijfplaatsen worden mogelijk aangetast door het voornemen. Daarnaast wordt het foerageergebied van de steenmarter en de wezel grotendeels verwijderd. Het gebied is daarnaast geïsoleerd gelegen waardoor de marterachtigen weinig uitwijkmogelijkheden hebben. Om deze reden dient aandacht besteedt te worden aan het behouden van leefgebied voor de marterachtigen.

In de omgeving zijn waarnemingen van steenmarters bekend waardoor mogelijk veel territoriums aanwezig zijn. Om deze reden kan een steenmarter niet gemakkelijk uitwijken naar een ander leefgebied, omdat deze zeer waarschijnlijk al is ingenomen door een soortgenoot. Er zijn echter wel mogelijkheden om het gebied beschikbaar te houden voor de steenmarter. De wezel kan een zeer klein territorium hebben. Territoria in het plangebied dienen te worden behouden door het aanbrengen van ruigtevegetatie en verbindingsstroken.

In het plan is een ecologische struweelzone voor marterachtigen opgenomen. Deze zone wordt momenteel uitgewerkt in een landschapsplan met beplantingsvoorstel.

<u>Conclusie soortenbescherming</u>

De effecten op aanwezige soorten zijn mitigeerbaar. Daarom is er geen aanleiding om te verwachten dat een ontheffing niet kan worden verleend. Soortenbescherming vormt zodoende geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Toetsing effecten op beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in of direct aangrenzend aan Natura2000-gebied. Ruimtebeslag kan daarmee op voorhand worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de activiteit en de afstand tot Natura2000-gebieden in de omgeving kunnen ook verstoringseffecten als geluid, verdroging , licht e.d. op voorhand worden uitgesloten.

Bij grote ontwikkelingen zoals een nieuw bedrijventerrein dient echter wel rekening te worden gehouden met de toename in stikstofdepositie en het effect daarvan op omliggende Natura2000- gebieden. Een stikstofberekening in Aerius laat zien dat er geen toename van stikstofdepositie optreedt op omliggende Natura2000-gebieden. De berekening is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting.

Natuurnetwerk Nederland (NNB)

In het plangebied is geen NNB-gebied aanwezig. De bosschages, gelegen ten noorden van het plangebied, zijn wel onderdeel van het NNB. Het natuurtype van deze bosschages is N16.03 Droog bos met productie. Voor de realisatie van het plan is ruimtelijke beslag niet aan de orde.

Het plan heeft geen wezenlijke invloed op belangrijke sleutelfactoren waardoor significante negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het aanwezige NNB uitgesloten zijn (externe werking). Droog bos met productie wordt gedomineerd door loofboomsoorten. Er is geen vermindering van structuurelementen, kwaliteit van deze elementen, of broedbiotopen voor kwalificerende soorten zoals boomklever en groene specht aan de orde. Daarnaast gaat ook geen oppervlakte aan NNB gebied verloren omdat ruimtebeslag niet aan de orde is. Door de tussengelegen A59 tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde NNB gebied zijn er ook geen aanvullende effecten op trilling, geluid- en optische verstoring. Het plan leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB-gebied.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn houtopstanden aanwezig. Deze liggen buiten de bebouwde kom en bestaan uit een bomenrij van meer dan 20 bomen. Ze vallen daarom onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Losstaande bomen binnen het plangebied kennen deze bescherming niet en zijn vrijgesteld wanneer deze geen functie hebben voor beschermde soorten. Voor de kap van bomenrijen dient een melding te worden gedaan bij de provincie. Voor de houtopstanden geldt een 1:1 compensatieplicht.

Afbeelding 8.1.: Bomenrijen van meer dan 20 bomen in het plangebied. Losstaande bomen zijn niet in deze afbeelding opgenomen.

8.3 Conclusie

Het aspect Ecologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan

Hoofdstuk 9 Duurzaamheid

9.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO_2-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

9.2 Onderzoek

De duurzame ambitie uit zich met name in de klimaatopgave. Hemelwater wordt opgevangen op eigen terrein. Alleen extreme piekbuien worden afgevoerd. De rest wordt gebruikt op eigen terrein, op groene daken, of zakt in de bodem (eigen perceel en/of openbare ruimte). Groene daken op hoofdgebouwen zijn verplicht en dragen bij aan opvang hemelwater en versterken biodiversiteit. Het openbaar groen krijgt een inrichting die biodiversiteit versterkt en hemelwater kan bergen. Ook wordt het groen in openbaar gebied voortgezet op (deel van) de voorterreinen van de bedrijfskavels. Hier wordt ingezet op groen met meer natuurlijke uitstraling, waarbij biodiversiteit een belangrijke rol speelt.

Biodiversiteit

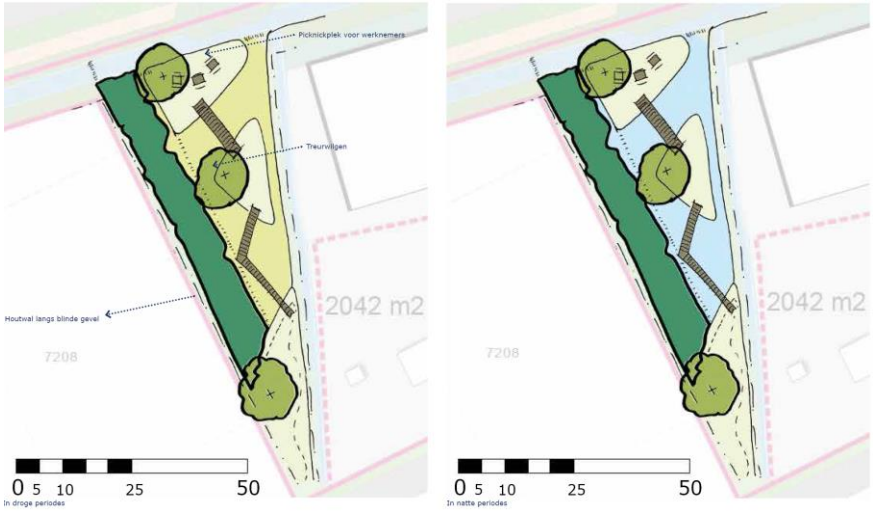
Het meest westelijke deel van het bedrijventerrein grenst aan het open landschap en vormt in feite de dorpsrand. De weg geeft de overgang aan naar het buitengebied. Tussen deze weg en het bedrijventerrein komt een gesloten gemengde haag met natuurwaarden om zo een zachte overgang naar het aangrenzende open landschap te maken. Het groengebied ten westen van de weg wordt ingezet voor wateropvang en versterken biodiversiteit. Het draagt ook bij aan een dorpse overgang van landschap naar bedrijventerrein. Hoe dit gebied er precies komt uit te zien moet nog bepaald worden en hangt onder andere af van de wateropgave.

Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Het toepassen van een gemengde haag biedt geslotenheid en heeft grote meerwaarde voor biodiversiteit. Het is aantrekkelijk voor veel broedvogels. Insecten komen af op de bloeiende planten en de haag biedt beschutting voor kleine zoogdieren. De gemengde haag bestaat uit bomen en struiken met een bloemrijke zone. Dit zorgt voor een overgangszone waar diverse soorten van profiteren.

De bomen zijn niet te groot en hebben een smalle kroon. Alle beplanting is inheems en gebiedsspecifiek: Liguster, Eik, Gelderse Roos, kardinaalsmuts, Rozenbottel, Spaanse Aak, Zoete kers, Meidoorn, Sleedoorn, beuk, hulst. Struiken zijn dezelfde soorten als in de haag alleen dan losstaand.

Klimaatadaptatie

In het plan is rekening gehouden met de werking van het watersysteem, met voldoende waterberging en een goed werkende afwatering. Hiermee wordt geanticipeerd op piekbuien als gevolg va klimaatverandering. Ook wordt halverwege de Vismeerstraat een ‘klimaatparkje’ gerealiseerd met infiltratievelden. Het idee is om hier een overstroomlocatie te maken, waarmee piekbuien worden opgevangen en vastgehouden. In droge periodes zullen deze infiltratievelden bloemrijke grasvelden zijn. Op de hoger gelegen delen staan solitaire bomen. Deze delen kunnen voor recreatieve doeleinden (zoals een picknickplek) ingericht worden, door bijvoorbeeld het aanbrengen van vlonders tussen de droge delen.



Afbeelding 9.1 Centrale driehoek in droge (links) en natte (rechts) periodes

De groene ruimte tussen de snelweg en het bedrijventerrein vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De versterking van de groenstructuur, verbetering van biodiversiteit en een klimaatbestendige inrichting worden hier gecombineerd en zorgen voor minder hittestress. Er is afwisseling tussen historische houtwallen, diverse bomenlanen en boomclusters, oppervlaktewater, en groenstroken met diversiteit aan beplanting. De hoofdstructuur rondom groen en water is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2). Dit plan wordt op detailniveau verder uitgewerkt in een gedetailleerd landschapsplan.

Energie

Het plan voldoet aan de wettelijke kaders rondom duurzaamheid. Gasloos bouwen is uitgangspunt. Verder is het wenselijk dat de daken van de bedrijfspanden als groene daken worden uitgevoerd. Ze dragen hiermee bij aan de biodiversiteit in het gebied. Verder vervullen ze zo een rol in de waterberging en het vertraagd afvoeren van het regenwater. Op de daken zullen zonnepanelen worden geplaatst om in de energiebehoefte van de bedrijven te voorzien.

9.3 Conclusie

In het beeldkwaliteitsplan zijn diverse uitgangspunten en maatregelen voorzien om biodiversiteit te stimuleren en hittestress tegen te gaan. In de nadere planuitwerking krijgt de ruimtelijke inrichting zijn definitieve vorm. Verder voldoet het plan aan de wettelijke kaders rondom duurzaamheid. Het aspect duurzaamheid vormt zodoende geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De verwerving en ontwikkeling van gronden (inclusief de restgronden, die niet benodigd zijn voor de aanleg van de ontsluitingsweg voor Heesch West) zijn opgenomen in de integrale grondexploitatie van Heesch West. Alle gronden die worden ontwikkeld zijn ofwel aangekocht ofwel er zijn met de eigenaren ruilingen overeengekomen gemaakt ofwel er wordt en persoonsgebonden overgangsafspraak gemaakt. Met een tweetal voormalige eigenaren is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarmee de verkrijging van de gronden door GR HW en tegelijkertijd het kostenverhaal voor particuliere ontwikkeling zijn zeker gesteld.

Er is maar een beperkte uitbreidingscapaciteit en zeer veel belangstelling. De regionale afstemming over behoefte en bedrijventypologie is regionaal afgestemd en opgenomen in de recente provinciale behoefteraming bedrijventerreinen 2022.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de landschappelijke structuur van het buitengebied. Daarnaast is er een actuele behoefte aan het nieuwe bedrijventerrein, waarop kleine en middelgrote kavels kunnen worden uitgegeven. De ladder voor duurzame verstelijking is positief doorlopen. Daarmee wordt verondersteld dat de ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen (zie ook hoofdstuk 12 van deze toelichting). Los van deze procedurele momenten heeft de GR op diverse informele momenten de regionale bedrijvenverenigingen geïnformeerd. Met een aantal omwonenden en belanghebbenden zijn overwegingen rondom landschappelijke inpassing en ontsluiting besproken. Overleggen met de direct aangrenzende bedrijven hebben onder meer geleid tot een alternatieve ontsluiting om de tweezijdige ontsluiting van de parallelweg te behouden. Daarnaast is gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 31 januari 2023 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Veel mensen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen. De reacties waren overwegend positief.

10.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

Hoofdstuk 11 Procedure

11.1 Inspraak

Er is gekozen om geen voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Dit vanwege de beperkte impact van het plan en het feit dat er met de direct belanghebbenden al afzonderlijk wordt gesproken. Een voorontwerpbestemmingsplan is overigens ook niet verplicht. Inspraak is wel mogelijk gedurende de formele procedure, die start bij het ontwerpbestemmingsplan.

11.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is de planvorming in het ontwerpstadium besproken met de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap;
- Veiligheidsregio;
- buurgemeentes.

11.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 26 januari 2023 tot en met 9 maart 2023, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken. In een separate Nota van zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting, zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en voorzien van een reactie. In de beantwoording is aangegeven of en op welke punten het bestemmingsplan is aangepast.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan is een tekstuele aanpassing gedaan die borgt dat laden en lossen voornamelijk aan de achterkant van de bedrijfspanden dient plaats te vinden.. De verbeelding is aangepast op de laatste stedenbouwkundige plankaart. Hierin is de groene wig aan de noordzijde van het plan verbreed, en is de verkeersbestemming beperkt tot uitsluitend de gronden waar de nieuwe inrit zal worden gerealiseerd. Afbeeldingen van de actuele verbeelding en stedenbouwkundige inrichting zijn waar nodig verwerkt in deze toelichting en diverse (onderzoeks)rapporten. Ten slotte is een tekstuele correctie doorgevoerd in de aanmeldnotitie m.e.r, die toeziet op de eigendomssituatie ter plaatse.

11.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

KUIPER COMPAGNONS

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**11**
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	15
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**17**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**21**
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	23

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Cereslaan-West met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPCereslnwestH-vg01 van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de gebruik(st)er van de woning en dat niet krachtens de Wet milieubeheer vergunning- of meldingplichtig is.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

1.9 agrarisch grondgebruik

de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels worden aangemerkt als bedrijven, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.

1.14 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk en/of wenselijk is.

1.16 bestaand

a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, waarvoor - indien vereist - de benodigde vergunning is verleend en voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, die vóór dat tijdstip is aangevraagd;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.17 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwperceel of het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 buitenopslag

bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht van goederen en/of materialen die direct verband houden met de bedrijfsactiviteiten die op het betreffende perceel worden uitgeoefend. Het (tijdelijk) parkeren van vrachtwagens en/of personenauto's wordt hieronder niet begrepen.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels niet worden aangemerkt als detailhandel, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

1.29 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven.

1.31 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.32 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.33 huishouden

één persoon of een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die alleen of gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

1.34 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.36 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.37 mantelzorg

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie. bijvoorbeeld door gezinsleden, buren of vrienden.

1.38 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een dakconstructie die maximaal twee tot de constructie behorende wanden heeft, dan wel aan maximaal drie zijden wordt begrensd door de gevels van belendende gebouwen.

1.41 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.

1.44 permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar.

1.45 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.46 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.

1.47 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.48 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 staat van bedrijfsactiviteiten

de als Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven.

1.50 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare voorzieningen, zoals:

a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
b. telefooncellen, abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
d. afvalinzamelsystemen.

1.51 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.52 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een gebouw.

1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.54 (voor)gevellijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.55 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.56 voorterrein van een bedrijfsperceel

het gedeelte van een bedrijfsperceel dat ligt tussen de voorste gevellijn van het hoofdgebouw (en de lijn die denkbeeldig ligt in het verlengde daarvan, tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen) en de perceelsgrens aan de voorzijde.

1.57 voorzieningen voor de waterhuishouding

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.58 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.59 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk waar die afstand het kortst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met maximaal:
   1. milieucategorie 2;
   2. milieucategorie 2 en/of 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
   3. milieucategorie 2, 3.1 en/of 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 40% en maximaal 60%;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte niet minder bedragen dan aangegeven.
e. indien op een bouwperceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn-1' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn-2' is opgenomen dient minimaal en maximaal één gebouw in deze lijn gebouwd te worden;
f. indien op een bouwperceel aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn-1' is opgenomen dient aan deze zijde een gevel te worden gebouwd die representatief is. Bij de beoordeling van de representativiteit van deze gevel houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met hetgeen is beschreven in paragraaf 7.6 van het Beeldkwaliteitsplan;
g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 12 meter;
h. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
c. de goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van een bedrijfsgebouw waarbij de afstand tot een of beide zijdelingse perceelsgrenzen minder dan 5 m bedraagt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;

c. de sociale veiligheid;
d. de waterhuishoudkundige situatie;
e. de milieusituatie; en
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

a. het opslaan van goederen voor de aanduiding 'gevellijn' of het verlengde daarvan;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van vuurwerkbedrijven; een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r;
e. een gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning.

3.4.2 Productiegebonden detailhandel

Ondergeschikte productiegebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak.

3.4.3 Kantoren

Kantoren voldoen aan de volgende kenmerken:

a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
b. bij de bedrijfsactiviteit behorende niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van bedrijfsverzamelgebouwen zelfstandige kantoren toegestaan tot maximaal 150 m^2 per kantoor/unit, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 33% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 voor het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de toegestane categorieën of voor een bedrijf in één milieucategorie hoger dan de toegelaten maximale milieucategorie, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen, parken en plantsoenen;
c. langzaamverkeerspaden, waaronder fiets- en wandelpaden;
d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
f. ter plaatse van de aanduiding 'water' in ieder geval voor oppervlaktewater ten behoeve van de waterberging met een minimale bergingscapaciteit van 675 m^3;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, delen van wegen en verhardingen zoals inritten en kruisende infrastructuur.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstwerken bedraagt maximaal 6 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten en/of aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere artikelen is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. bouwwerken, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld**.**

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

a. de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; en
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat eventueel aanwezige waarden middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld.

6.4 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3 dient een archeologisch onderzoek te worden overgelegd, waarin de aanwezige archeologische waarden zijn beschreven en is beschreven welke maatregelen worden getroffen om de archeologische waarden veilig te stellen

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

6.5.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, waarvan de grondverstoring een oppervlakte beslaat groter dan 2.500 m^2 en dieper reikt dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
i. het aanbrengen van verhardingen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreding van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3 Toelaatbaarheid

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.5.1 zijn ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover

a. de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; en
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat eventueel aanwezige waarden middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld.

6.5.4 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.3 dient een archeologisch onderzoek te worden overgelegd, waarin de aanwezige archeologische waarden zijn beschreven en is beschreven welke maatregelen worden getroffen om de archeologische waarden veilig te stellen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingplan wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

8.2 Ondergeschikte functies

Een ondergeschikte functie mag een omvang hebben van niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning of het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijf, tenzij in de specifieke gebruiksregels in Hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, mits er geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringsgebied in verband met de vliegbasis Volkel;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 Voorwaarden afwijken

Een afwijking als bedoeld in lid 9.1 is slechts mogelijk indien:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's, vrachtwagens en laden/lossen wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen die hieronder zijn aangegeven.

a. Voor autoparkeren gelden de volgende normen:

Functie	*Norm*	
Showroom	1,4 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.
Commerciële dienstverlening	3,3 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.
Loods, opslag, transportbedrijf	0,7 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.
Industrie, werkplaats	2 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.

b. Voor parkeren van vrachtwagens en laden/lossen gelden de kencijfers van de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit 2012 (publicatie 381).

10.2 Strijdig gebruik

Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid voor auto's, vrachtwagens en laden/lossen wordt gerealiseerd, conform de eisen die in artikel 10.1 sub a en sub b zijn aangeduid.

10.3 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 onder a en b, en artikel 10.2 mits:

a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
b. De situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Persoonsgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1 onder c en 11.2 onder d is op het adres Vismeerstraat 6 te Bernheze, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht' tevens de functie wonen toegestaan voor zover deze gebruikt wordt door de heer en/of mevrouw PM Naam (geboren op PM Datum), op basis van persoonsgebonden en objectgebonden overgangsrecht, met dien verstande dat:

a. het persoonsgebonden overgangsrecht niet kan worden overgedragen aan of overgaan op een andere natuurlijke of rechtspersoon;
b. het objectgebonden overgangsrecht niet kan worden overgedragen op nieuwe bebouwing, dat wil zeggen dat de bebouwing niet vervangen mag worden door andere bebouwing;
c. het persoonsgebonden overgangsrecht eindigt bij uitschrijving in de Gemeentelijke Basisregisratie Personen.

11.2 Overgangsrecht bouwwerken

11.2.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 11.2.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.2.1 met maximaal 10%.

11.2.3 Uitzondering

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.3 Overgangsrecht gebruik

11.3.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.3.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.3.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.3.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.3.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.3.4 Uitzondering

Lid 11.3.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende (bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bedrijventerrein Cereslaan-West.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

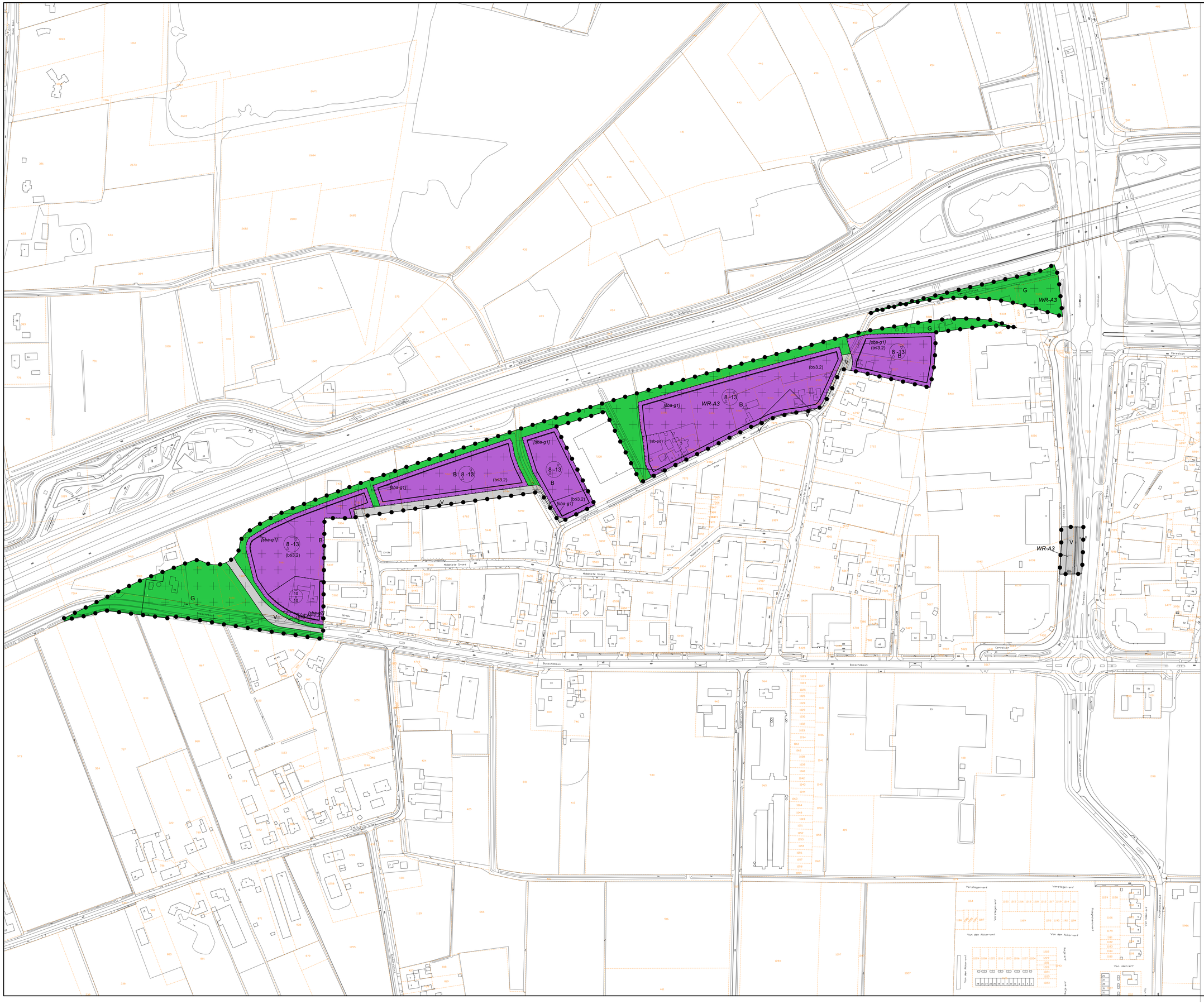
Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2

Beeldkwaliteitsplan

KUIPER COMPAGNONS

VERBEELDING



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B — Bedrijf
- G — Groen
- V — Verkeer

Dubbelbestemmingen

- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

Functieaanduidingen

- (bs3.1) — bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) — bedrijf tot en met categorie 3.2
- (sb-po) — specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-g1] — specifieke bouwaanduiding - gevellijn-1
- [sba-g2] — specifieke bouwaanduiding - gevellijn-2

Maatvoeringen

- 10 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)
- 8 -13 — minimum bouwhoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

Bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 16 juni 2022

Vaststelling

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	4-12-2023
USER	GJacobson

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Cereslaan-West

IDN	NL.IMRO.1721.BPCereslnwestH-vg01
WERKNR.	622.117.10
SCHAAL	1:1500
DATUM	dec 2023
GETEKEND	gj
FORMAAT	A0
PROJECTMAP	J:\622.117.10\2 Projectmaatschappelijk\bestemming\dwg
BESTAND	RO-BP-622.117.10-VB-VASTS.dwg
BLAD	-

N

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KUIPER COMPAGNONS