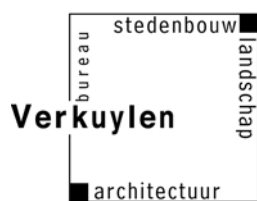


bestemmingsplan

De Poortmannen

vastgesteld 19 september 2011

■
Bureau Verkuylen bv ■ Veemarktkade 8 ■ 5222 AE 's-Hertogenbosch ■ tel. (073) 623 13 13 ■ fax (073) 623 04 34 ■ www.bureauverkuylen.nl ■ info@bureauverkuylen.nl



bestemmingsplan De Poortmannen

vastgesteld 19 september 2011

DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever	Gemeente Heeze-Leende
Contactpersoon	Dhr. R. Klaver
Projectnaam	De Poortmannen
Documenttitel	
Projectnummer	14301007
Referentienummer	NL.IMRO.1658.BPPoortmannen-
Versie	VS01
Status	vastgesteld
Publicatiedatum	25 oktober 2011
Auteur(s)	W. Groothuysen
Controle	M. Verkuylen

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	10
1.3	Vigerend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke beleidskader	13
2.1	Nationaal niveau	13
2.2	Provinciaal niveau	14
2.3	Gemeentelijk niveau	19
Hoofdstuk 3	Bestaande toestand	21
3.1	Wijdere omgeving	21
3.2	Ontsluiting	23
3.3	Ruimtelijk-functioneel	26
3.4	Behoefteraming	28
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	31
4.1	Randvoorwaarden	31
4.2	Uitgangspunten	31
4.3	Hoofdstructuur	31
4.4	Bedrijfswoningen	33
4.5	Inrichtingsschets	33
4.6	Beeldkwaliteitplan	38
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	41
5.1	Bodem	41
5.2	Geluid	42
5.3	Luchtkwaliteit	45
5.4	Externe veiligheid	46
5.5	Milieucategorieën	48
5.6	Zonering	49
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	49
5.8	Flora en fauna	51
5.9	Waterparagraaf	52
Hoofdstuk 6	Financiële aspecten	59
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	61
7.1	Algemeen	61
7.2	Afstemming met andere regelgeving	61
7.3	Planregels	62
Hoofdstuk 8	Procedure	67
Regels		69
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	77

Artikel 3	Bedrijf	77
Artikel 4	Groen	80
Artikel 5	Verkeer	81
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	83
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 7	Algemene bouwregels	83
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	83
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	85
Artikel 10	Overgangsrecht	85
Artikel 11	Slotregel	86
Bijlagen bij de regels		87
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	89
Vaststellingsbesluit		91

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Behoeftteonderzoek De Poortmannen
Bijlage 2	Overzicht bestaande bedrijven
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Onderzoek spoor- en wegverkeerslawaa
Bijlage 5	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 7	Advies archeologische Monumentenzorg
Bijlage 8	Quickscan Natuurwaarden
Bijlage 9	Vervolgonderzoek Amfibieën
Bijlage 10	Kaart bestaande toestand
Bijlage 11	Nota van inspraak en vooroverleg
Bijlage 12	Nota van zienswijzen

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Toelichting

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "De Poortmannen" van de gemeente Heeze-Leende.

Afbeelding 1 geeft de topografische situatie weer.

Bedrijventerrein De Poortmannen is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Ginderover, dat een aantal malen is herzien ten behoeve van de voortgaande ontwikkeling. Thans vigeert de 4e herziening, die onherroepelijk werd na een uitspraak van de Raad van State in 2000. Het plan heeft actualisering. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten hiertoe. Hoofdkenmerk van dit nieuwe bestemmingsplan is dat het uitsluitend het bedrijventerrein De Poortmannen bevat, met inbegrip van de uitbreiding aan de zuidzijde. Het vigerende bestemmingsplan vervalt na het van kracht worden van dit plan. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

Het bestemmingsplan is deels conserverend van aard, maar kent ook een uitbreidingsgebied. Tevens houdt het plan rekening met nieuwe ontwikkelingen in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en met voortschrijdende maatschappelijke ontwikkelingen.

Sinds 2000 is een integraal nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in voorbereiding. Het voorontwerpbestemmingsplan De Poortmannen d.d. juli 2001 is in december 2001 in de inspraak geweest en is door de provinciale planologische commissie (PPC) behandeld in maart 2002. De reacties uit de inspraak en van de PPC zijn inhoudelijk verwerkt. Gezien de beleidsmatige ontwikkelingen sindsdien is besloten het plan opnieuw in procedure te brengen.

Sinds 2002 zijn een aantal plannen aan de orde geweest die belangrijk zijn voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein De Poortmannen. Het betreft:

- een gemeentelijke studie in 2003-2004 naar de ontsluitingsstructuur aan de zuidzijde van de kern Heeze, inclusief De Poortmannen;
- het provinciale uitwerkingsplan Brabant Zuidoost, tevens herziening van het regionale structuurplan van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, vastgesteld in december 2004;
- de provinciale Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen, detailhandel, d.d. 2004;
- de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling d.d. 1 juli 2008;
- de Paraplunota d.d. 1 juli 2008;
- de Verordening ruimte.

Voorliggend rapport is gebaseerd op genoemde beleidsstukken. Het ruimtelijk rijks- en provinciaal beleid is met name gericht op zuinig ruimtegebruik, zodat bij het zoeken naar ruimte wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden binnen de bestaande stedelijke ruimte optimaal benut zullen moeten worden. De behoefte aan uitbreidingsgebieden moet bezien worden in samenhang met de

mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering van bestaande woon- en werklocaties. Daarbij is intensivering van ruimtegebruik van belang, onder meer door op compactere wijze in de hoogte en diepte te bouwen en de ruimte meervoudig te gebruiken. Dit betekent dat meerdere functies op één en dezelfde locatie gecombineerd kunnen worden.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)



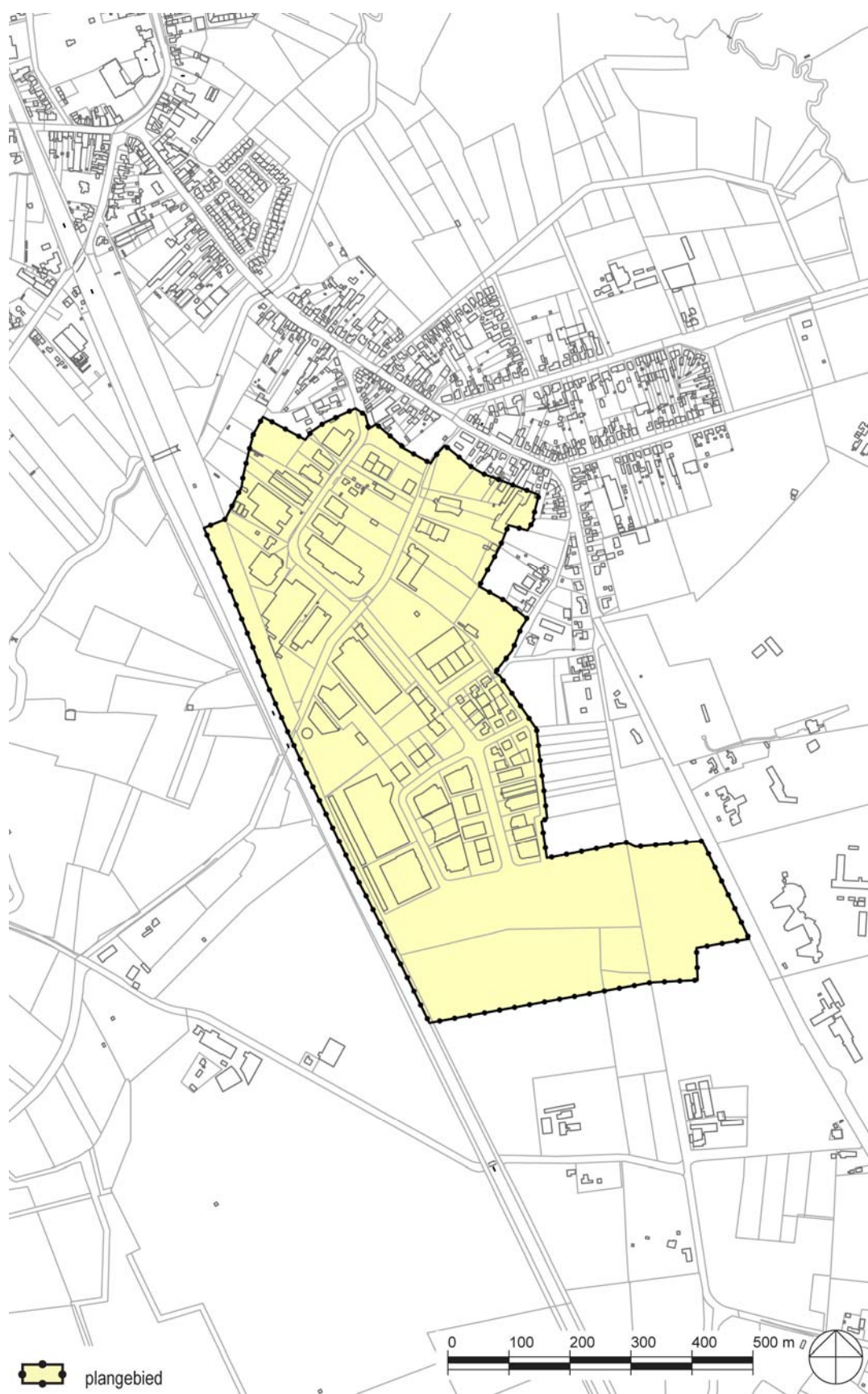
afbeelding 1: topografische situatie

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De grens van het plan volgt over het algemeen de grenzen van de percelen. Aan de westzijde wordt het plangebied eenduidig begrensd door de spoorlijn Amsterdam - Eindhoven - Maastricht. De noordelijke plangrens ligt op enige afstand van de Aa. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de percelen in het lint van de Sterkselseweg. In zuidelijke richting wordt de afstand tot de weg groter, met als onderbreking de ontsluitingsweg naar de Sterkselseweg. De zuidgrens is door grondaankopen ruim 100 m naar het zuiden verschoven. De omvang van het totale plangebied bedraagt circa 42 ha.

Afbeelding 2 geeft de kadastrale situatie weer.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)



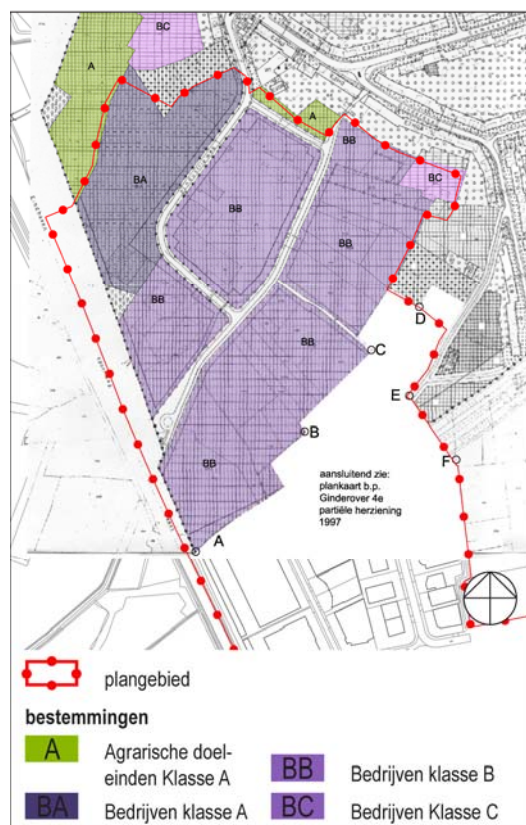
afbeelding 2: kadastrale situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De thans vigerende bestemmingsplannen binnen het op Afbeelding 2 aangegeven plangebied zijn:

- Bestemmingsplan Ginderover, vierde partiële herziening, uitbreiding 1997;
- Bestemmingsplan Ginderover 1975;
- Bestemmingsplan Buitengebied Heeze, 1983;
- Bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende, 2009.

Afbeelding 3 geeft een uitsnede van het bestemmingsplan Ginderover 1975. De ligging van het plangebied is aangegeven. Afbeelding 4 geeft een uitsnede van de plankaart van de vierde partiële herziening Ginderover 1997



afbeelding 3: plankaart bestemmingsplan Ginderover 1975



Afbeelding 4: plankaart bestemmingsplan Ginderover 4e partiële herziening 1997

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke beleidskader

Het beleid van de gemeente Heeze-Leende vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein De Poortmannen wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk en provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. De gemeente ligt binnen de directe invloedssfeer van het stedelijke gebied Eindhoven - Helmond. De expansie van deze regio gaat gepaard met een verstedelijkingsdruk in de gemeente Heeze-Leende. De voor De Poortmannen relevante overheidsplannen worden in de volgende paragrafen toegelicht, en wel in deze volgorde:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

In de Nota Ruimte komt de positie van de regio Eindhoven Zuidoost-Brabant als Brainport van Nederland duidelijk naar voren. Binnen Nederland wordt het grootste deel van de research en designactiviteiten in deze regio gegenereerd.

De ligging binnen het stedelijke krachtenveld van Eindhoven-Helmond vraagt in elk geval om een krachtig beleid om de belangen van Heeze op economisch-maatschappelijk gebied te waarborgen.

2.1.2 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Binnen het plangebied ligt direct langs de spoorlijn een strook multifunctioneel bos. Deze strook is onderdeel van de EHS. Aan de oostzijde, tussen het plangebied en de Sterkselseweg, is een bosgebied aangewezen als deel van de EHS. Dit gebied ligt buiten het plangebied.

Conclusie

Het plangebied ligt voor een klein gedeelte binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden.

2.1.3 Nota Mobiliteit

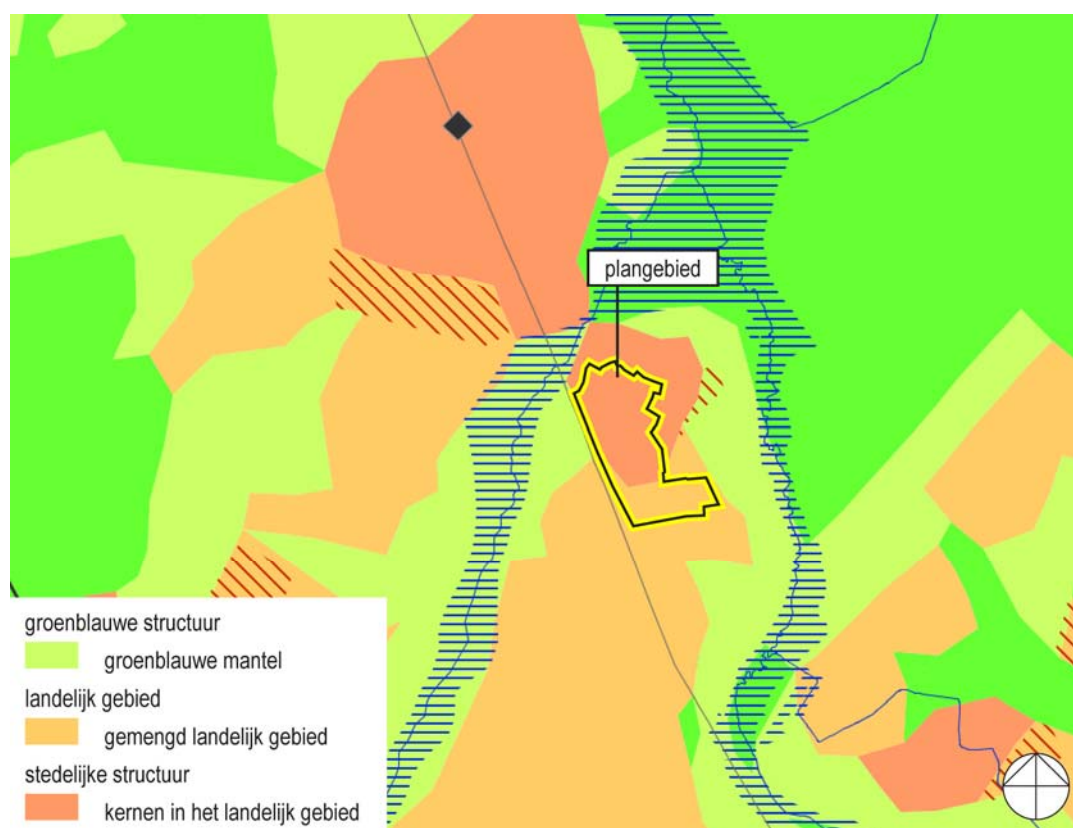
Door demografische, economische, ruimtelijke en internationale ontwikkelingen blijven verkeer en vervoer sterk groeien. Deze groei wordt vanwege het maatschappelijke en economische belang - binnen wettelijke en beleidsmatige kaders voor milieu, veiligheid en leefomgeving - mogelijk gemaakt. Voor de kom Heeze, en daarmee voor De Poortmannen, zijn de autosnelwegen A2 en A67 en de spoorlijn Amsterdam - Eindhoven - Maastricht van belang. Deze infrastructuurlijnen zijn alle drie zogenaamde hoofdtransportassen, belangrijke achterlandverbindingen van en naar de mainports Amsterdam en Rotterdam. Er moet rekening worden gehouden met een toename van de hoeveelheid verkeer op deze assen. De capaciteitsvergroting van deze hoofdtransportassen in de regio Eindhoven is in uitvoering.

2.2 Provinciaal niveau

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Onderstaande afbeelding 5 geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangeduid.



afbeelding 5: uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Analyse

Het plangebied ligt deels binnen de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied' en deels binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'.

Binnen de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied' geldt het volgende beleid op het onderdeel werken:

"In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid."

Binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' stelt de provincie het volgende:

"Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruiimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties."

De uitbreiding van bedrijventerrein De Poortmannen valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'. Het bestaande deel van het bedrijventerrein ligt vooral binnen de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'.

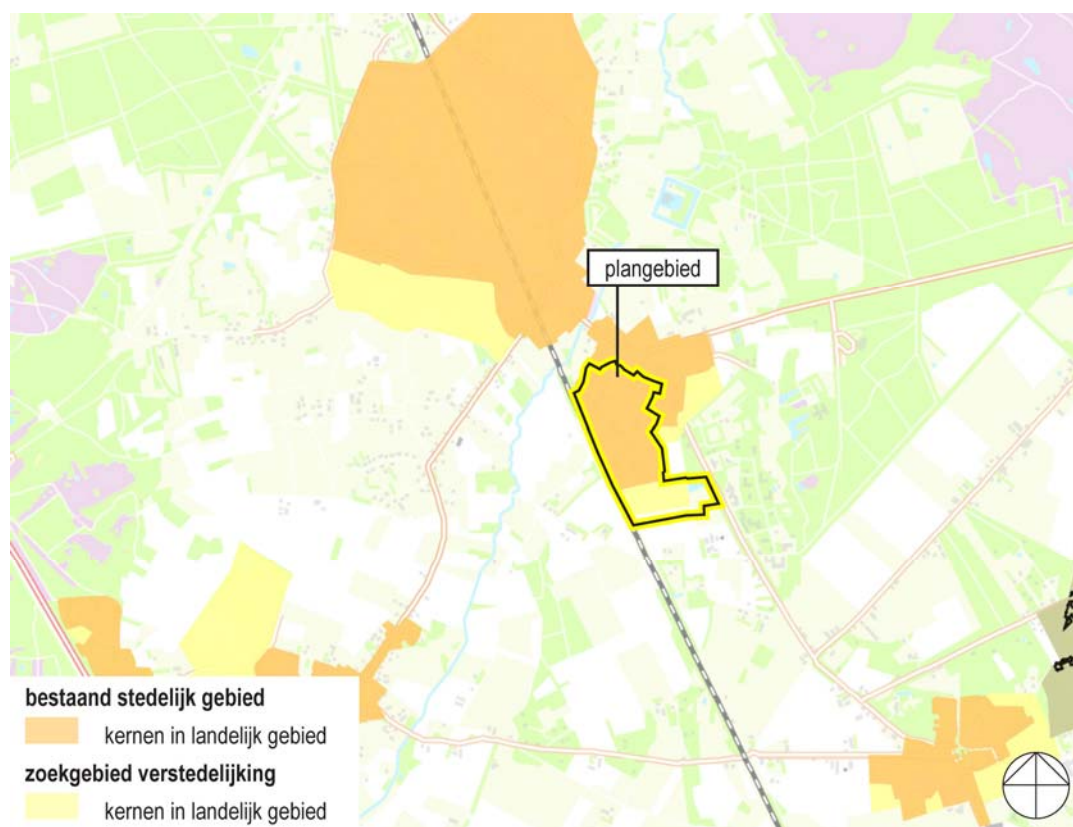
De uitbreiding van het bedrijventerrein past qua schaal en functie bij de omgeving. Het sluit aan op het al bestaande deel van het bedrijventerrein. Daarnaast zal er rekening gehouden worden met de bestaande omgevingskwaliteiten bij de inpassing van het nieuwe bedrijventerrein. De uitwerking hiervan wordt verder beschreven in hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Conclusie

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

2.2.2 Verordening ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte vastgesteld. De Verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden.



afbeelding 6: uitsnede plankaart Verordening Ruimte - Stedelijke ontwikkeling

Het plan ligt deels binnen het stedelijk gebied van Heeze, daarnaast is een deel van het plan (de uitbreiding van het bedrijventerrein) gelegen binnen de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Voor het plan zijn specifiek de artikelen 3.3 en 3.6 van toepassing.

Artikel 3.3. Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. *In afwijking van artikel 3.2 kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.*
3. *Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt voor wat betreft de kernen in landelijk gebied, voorts dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant.*
4. *Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, strekt ertoe dat:*
 - a. *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
 - b. *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;*

Artikel 3.6. Regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder c, zijn gemaakt, worden nagekomen;*
 - b. *het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;*
 - c. *door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*
3. *De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik, als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:*
 - a. *de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*
 - b. *voor zover van toepassing, regels inzake een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag ten behoeve van bedrijven in de verschillende milieucategorieën;*

- c. regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;*
 - d. regels inzake een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;*
 - e. regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.*
4. *Onder oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:*
- a. bedrijfswoningen;*
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;*
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².*

Analyse

- ad art. 3.3 Het beleid van de gemeente Heeze-Leende is er op gericht bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang niet passen binnen de stedelijke omgeving te verplaatsen naar het bedrijventerrein De Poortmannen. Deze werkwijze heeft reeds tot een aanzienlijke verbetering van de leefomgeving geleid. Verplaatsing van deze bedrijven naar De Poortmannen en de stijgende vraag naar bedrijfslocaties vragen om een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Een behoefteonderzoek heeft uitgewezen dat bij de gemeenten in de directe omgeving geen aanvullende capaciteit voorhanden is. In het onderzoeksrapport zijn tevens de resultaten opgenomen van het regionaal overleg, de wensen van potentiële kandidaten en de definitieve behoefteraming. Het rapport is als bijlage 1 toegevoegd.
- ad art. 3.6 In onderhavig plan zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot de toegestane bouwhoogte, minimale afstanden tot de perceelgrenzen, bebouwingspercentages en de bandbreedte van het kaveloppervlak. Ook is er een zonering op basis van milieucategorie vastgelegd. Oneigenlijk gebruik in de vorm van zelfstandige kantoren en detailhandel is niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn in principe niet toegestaan, behalve op één specifieke locatie bij bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2, waar deze een passende overgang vormen van het aangrenzende woongebied naar het eigenlijke bedrijventerrein.

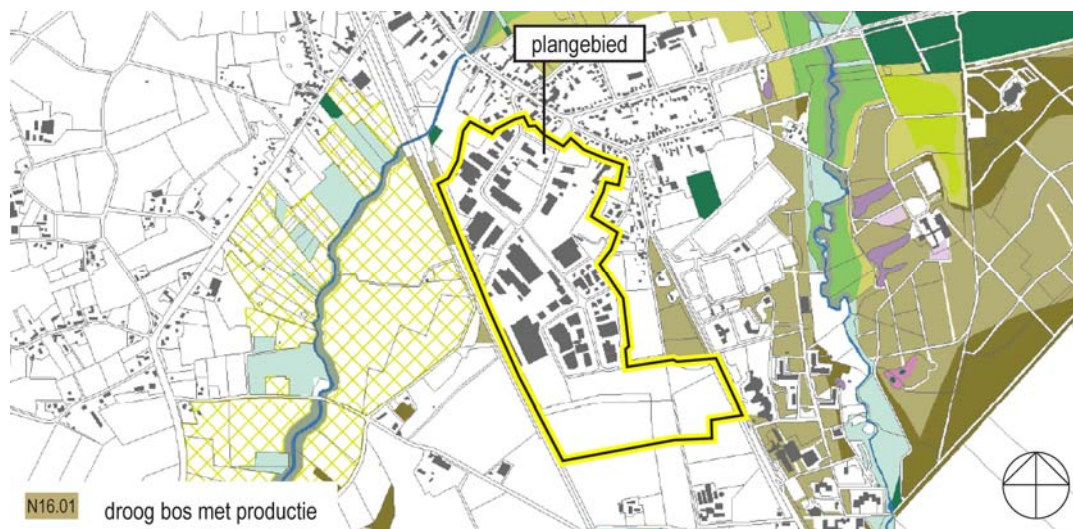
Conclusie

De Verordening ruimte vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

2.2.3 Natuurbeheerplan

Op 18 mei 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het Natuurbeheerplan vastgesteld. Het Natuurbeheerplan beschrijft onder meer welke natuur- en landschapsdoelen van toepassing zijn en stelt eisen ten aanzien van bepaalde beheermaatregelen.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van de 'Ambitiekaart - natuurbeheertypen'. Onderhavig plangebied is aangeduid.



uitsnede Ambitiekaart - natuurbeheertypen

Analyse

In de spoorzone in het noordwestelijke deel van het plangebied ligt een strook bos. Ook aan de oostkant, ter hoogte van het retentiebekken is het natuurbeheertype bos aanwezig. Dit valt echter buiten het plangebied. De binnen het plangebied aanwezige natuurbeheertypen worden in het plan afdoende beschermd door de bestemming Groen.

Conclusie

De binnen het plangebied aanwezige natuurbeheertypen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

2.3 Gemeentelijk niveau

2.3.1 Dynamisch economisch beleidsplan

Het Dynamisch economisch beleidsplan 2009-2014 is in 2008 opgesteld onder toezicht van een stuurgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de Kamer van Koophandel, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, Streekontwikkeling Boven-Dommel, de ondernemersvereniging Heeze-Leende, het instituut Kempenhaeghe en de gemeente Heeze-Leende.

Het stuk is gebaseerd op drie onderdelen, te weten het economisch beleidsplan 2003, de relevante uitgangspunten uit de Roadshow Brainport en een sterkte-zwakte analyse van de Kamer van Koophandel. Vervolgens zijn een zestal thema's geformuleerd, te weten:

- samenwerking
- recreatie en toerisme
- ontwikkeling hoogwaardige en kleinschalige bedrijvigheid
- economische exploitatie van het buitengebied
- dorpscentra, horeca en detailhandel
- zorg

Voor bedrijventerrein De Poortmannen is het thema Ontwikkeling van bedrijvigheid van belang.

Dit thema is uitgewerkt in een aantal actiepunten, te weten:

- vestigingsmogelijkheden verbeteren;
- faciliteiten en infrastructuur optimaliseren;
- bereikbaarheid verbeteren;

De meeste bedrijven binnen de kom zijn op dit moment gesaneerd of verplaatst naar De Poortmannen. In het kader van de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" kon voor deze inbreidings- en herstructureringslocaties compenserende woningbouw plaatsvinden. De sanering van deze terreinen maakte het onder andere mogelijk om nog een laatste uitbreidingsmogelijkheid voor De Poortmannen haalbaar te maken.

Voor het bedrijventerrein De Poortmannen is in samenwerking met de bedrijven gewerkt aan revitalisering van het terrein. In regionaal verband wordt momenteel de laatste hand gelegd aan een clustervorming op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Eerder was Heeze-Leende met Cranendonck door het SRE en de provincie aangewezen als een samenwerkingscluster. Van de samenwerking met Cranendonck, Valkenswaard en Waalre is nu besloten om deze vier gemeenten op het gebied van bedrijventerreinbeleid aan te wijzen als een cluster. Hierdoor is onderlinge afstemming beter mogelijk.

Van structureel belang is de voltooiing van de wijkontsluitingsweg/randweg, zoals opgenomen in de provinciale Interimstructuurvisie, het uitwerkingsplan en de Brainportstudie van het SRE.

Hoofdstuk 3 Bestaande toestand

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied. De kaart Bestaande toestand is als bijlage 10 toegevoegd.

3.1 Wijdere omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het dorpsgebied Ginderover. Dit deel van het dorp ligt, zoals de naam aangeeft, van de kern Heeze gescheiden door de beekzone van de Grootte Aa. Ginderover is vanouds geënt op de Somerenseweg en de Sterkselseweg. De oude lintbebouwing is na 1960 aangevuld met een woonbuurt, een bedrijventerrein en een sportpark. Aansluitend op het sportpark ligt het relatief grote Kempenhaeghe, expertisecentrum voor epilepsie en slaap-/waakstoornissen.

Aan de westzijde wordt het gebied scherp begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Weert. Aan de zuidzijde vormt het buitengebied de begrenzing. De oostgrens wordt deels gevormd door het lint van de Sterkselseweg en deels door agrarische gronden. Noordelijk van De Poortmannen ligt de beekzone van de Grootte Aa.

Afbeelding 8 geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.



afbeelding 8: bestaande toestand wijdere omgeving

3.2 Ontsluiting

De Somerenseweg en de Sterkselseweg vormen de hoofdontsluiting van het gebied Ginderover. Afbeelding 9 geeft de bestaande wegenstructuur weer. De Poortmannen wordt thans ontsloten via de Industrierweg die aanhaakt op Ginderover. De Industrierweg vormt de centrale ontsluitingsweg van het langgerekte bedrijventerrein.

Voor het (vracht)verkeer van en naar De Poortmannen blijft het traject Ginderover/Nieuwendijk (ingericht als 30 km-gebied) een probleem.

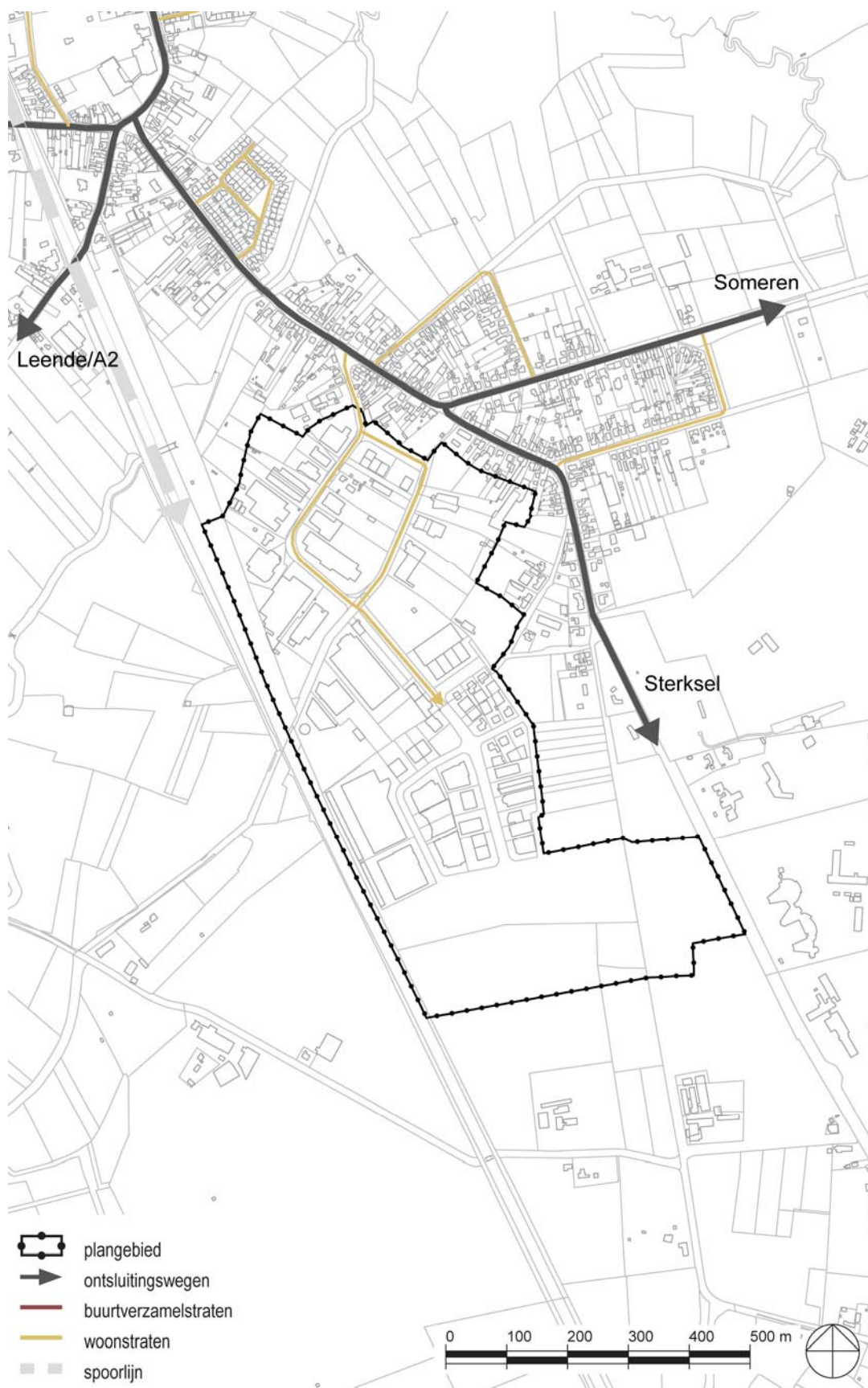
Buiten de hoofdontsluiting Industrierweg kent het bedrijventerrein De Poortmannen nog de volgende ontsluitingspunten:

- Aan de zuidzijde bestaat nog een spoorwegovergang naar Het Heike, een agrarische ontsluitingsweg. Ter hoogte van de Kluis ligt een langzaam verkeersverbinding.
- Ten zuiden van het bedrijventerrein ligt de Euvelwegen, een erfontsluitingsweg in het buitengebied die aansluit op de Sterkselseweg. De spoorwegovergang in deze weg komt in de studie van de spoorwegen niet voor sluiting in aanmerking.

Als onderdeel van de zuidelijke uitbreiding wordt een tweede ontsluiting, en wel op de Sterkselseweg gerealiseerd. Het vigerende gemeentelijke verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Heeze-Leende staat beschreven in de beleidsnota's "Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (1995)" en het "Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan (1998)". In 2004 is het Gemeentelijk verkeer en vervoerplan geëvalueerd voor wat betreft de uitgevoerde maatregelen. Recentelijk is als vervolg op bovenstaande nota's de Gebiedsgerichte Verkenning Heeze-Leende uitgevoerd.

De samenvattende aanbevelingen uit deze nota voor Heeze-Leende zijn:

- verlagen van de verkeersintensiteiten in de kernen door verminderen van het doorgaande (vracht)verkeer;
- verbeteren van de verkeersontsluiting bedrijventerreinen door het creëren van een robuust samenhangende en toekomstvaste wegenstructuur;
- verhogen van de verkeersveiligheid door functiescheiding en aanpak verkeersonveilige situaties;
- binnen de gemeentegrenzen voldoen aan de wettelijke normen voor lucht en geluid door aanpak van bestaande knelpunten.



afbeelding 9: wegenstructuur Kom Heeze

De geplande ombouw van het rijkswegennet, met name de verbreding van de A2, de herinrichting van afrit 35 ten zuiden van Leende en de herinrichting van verkeersplein Leenderheide, biedt kansen om het doorgaande autoverkeer door de kern te beperken. Deze kans zal moeten worden versterkt door ontmoedigende maatregelen in de kern Heeze zelf door middel van beperking van doorgaand vrachtverkeer in combinatie met het aanbieden van een alternatieve route voor intern en extern autoverkeer (de westelijke en zuidelijke wijkontsluitingsweg).

Al geruime tijd is een wegverbinding tussen Valkenswaard en Someren in studie. Afbeelding 10 geeft de door de gemeenteraad vastgestelde voorkeursvariant weer. De exacte ligging van de aansluiting en het wegtracé worden nog nader onderzocht.

N.B. Vanwege de beperkte omvang van het vrachtverkeer en de daardoor relatief hoog uitvallende kosten wordt afgezien van het plan om een industrieontsluitingsweg vanaf de Leenderweg langs het spoor naar De Poortmannen aan te leggen.



Afbeelding 10: voorkeursvariant

3.3 Ruimtelijk-functioneel

Op de kaart bestaande situatie zijn de relevante bebouwing en functies binnen het plangebied aangegeven. Langs de wegen Ginderover, Sterkselseweg en Kluis ligt lintbebouwing met de achterpercelen tot aan de noord- en oostgrens van het plangebied. In de lintstructuur buiten het plangebied overweegt de woonfunctie. Verspreid zijn aanwezig:

adres	functie
Ginderover 20	ambachtelijk bedrijf
Ginderover 54	meubelhandel
Ginderover 55	garagebedrijf
Sterkselseweg 20	zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie
Sterkselseweg 24	productiebedrijf (gedeeltelijk binnen plangebied)
De Kluis (nabij 20a)	kleine camping (15 standplaatsen)

Verder zijn de bestaande bedrijven ingetekend. Het oudere, noordelijke deel is geheel bezet. Op het jongere, zuidelijke deel resteert nog ca. 3,2 ha uit te geven bedrijventerrein. Tevens kan nog ca. 0,2 ha aan de Kluis worden uitgegeven ten behoeve van bedrijfswoningen.

De totale bruto oppervlakte van het bedrijventerrein, inclusief de nog uit te geven percelen, bedraagt ca. 41 ha. Van de totaal uit te geven oppervlakte is inmiddels ca. 35 ha uitgegeven.

Het provinciale beleid staat percelen van maximaal 5.000 m² toe. De percelen groter dan 5.000 m² liggen in het oudere gedeelte van het bedrijventerrein. De uitgifte op het nieuwe gedeelte, uitbreiding 1997, heeft plaatsgevonden overeenkomstig de kwalitatieve maatstaven in de nota Op Maat. In dit gedeelte bedraagt de perceelsgrootte maximaal 3.500 m², behoudens één uitzondering. In overleg met de provincie is een perceel van 15.000 m² uitgegeven ten behoeve van het houtbewerkingsbedrijf Van de Vin, dat verplaatst is van de Vondellaan naar De Poortmannen.

Bij de uitgifte in het uitbreidingsgedeelte sinds 1997 is een minimum perceelsgrootte van 1.000 m² aangehouden. Dit berust op de overweging dat bedrijven met kleinere percelen planologisch niet op een bedrijventerrein thuishoren, maar beter verspreid in de dorpsstructuur kunnen liggen. Zo'n spreiding draagt bij aan een menging van functies die met name kenmerkend is in de oude dorpslinten.

3.3.1 Aard van de bedrijven

De bestaande bedrijven zijn opgenomen in bijlage 2. Evenals de oppervlakte varieert ook de aard van de bedrijven sterk, zoals uit onderstaande tabel blijkt.

milieucategorie	aantal
1	6
2	16
3	21
4	4

De aanwezigheid van de categorieën 2, 3 en 4 is in overeenstemming met de provinciale kwalitatieve maatstaven. Tot de milieucategorie 4 bedrijven behoren Swaans Beton en Bumet Metaalbewerking.

In afwijking van de kwalitatieve maatstaven zijn er ook categorie 1-bedrijven gevestigd. Hieraan is meegewerkt omdat de vraag naar locaties voor categorie 1-bedrijven groter is dan het aanbod elders in de kern Heeze. Deze vallen onder het overgangsrecht, voor zover gelegen buiten de zone B1,2.

In het oudere gedeelte hebben een drietal bedrijven aan de noordrand percelen kleiner dan 1.000 m². In de uitbreiding na 1997 is zoals hiervoor vermeld minimaal 1.000 m² aangehouden.

3.3.2 Bedrijfswoningen

In het noordelijke, oude plandeel van het bedrijventerrein, is het, op basis van het indertijd vigerende plan, mogelijk geweest om in een strook met de bestemming "bedrijven, klasse A (B.A)", onder zekere voorwaarden een dienstwoning op de verdieping op te richten. De bestaande woning op de verdieping op het adres Industrieweg 44 is op deze regeling gebaseerd.

Daarnaast zijn in het oude plandeel een tweetal woningen aanwezig die nog dateren uit de tijd dat er nog geen sprake was van een bestemmingsplan Ginderover. Het betreft de adressen Industrieweg 25 en 56.

In de uitbreiding 1997, de vierde herziening van het bestemmingsplan Ginderover, was de gehele oostzijde van de weg De Boelakkers aangewezen voor de realisering van kleine bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 met woningen. Hieraan was in Heeze grote behoefte. Binnen het dorpsgebied ontbraken vestigingsmogelijkheden. De realisering van woningen was daarbij gekoppeld aan een vrijstellingsbepaling. Na het onherroepelijk worden van de vierde herziening zijn de inzichten gewijzigd.

Er is nu nadrukkelijk voor gekozen om niet meer langs de gehele weg woningen te laten oprichten, maar deze te beperken tot het eerste gedeelte, zodat de bedrijven met bedrijfswoning ook direct aansluiten op de oostelijk gelegen uitlopers van het woongebied De Kluis en Sterkselseweg. Deze keuze is gemaakt om beperkingen voor de aan de westzijde van De Boelakkers gelegen c.q. te vestigen bedrijven (categorie 2 en 3) zoveel mogelijk te voorkomen. Om dit beleid te effectueren werd voor deze gronden een voorbereidingsbesluit genomen. Alle aanwezige woningen zijn gerealiseerd nadat een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gevolgd.

3.4 Behoefteraming

Bij besluit van 31 januari 2000 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State goedkeuring onthouden aan de in de 4e partiële herziening van het bestemmingsplan "Ginderover" opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen in Bedrijfsdoeleinden voor het plandeel dat aangeduid was als fase 3C. Deze wijzigingsbevoegdheid was er op gericht om na 2004 3 ha bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen.

Inmiddels is er geruime tijd verstreken. Uitbreiding van het bedrijventerrein heeft sinds 2000 niet meer plaatsgevonden. De uitbreiding van het bedrijventerrein De Poortmannen is in overeenstemming met het bedrijventerreinbeleid en het "Ruimtelijk Programma Brainport" van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, en met het eerdere Streekplan 2002 en de provinciale Interimstructuurvisie met het daaraan gekoppelde uitwerkingsplan.

In het kader van de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren" was een van de doelstellingen van de gemeente het saneren van bedrijfslocaties in de woonomgeving. Om dat te kunnen bereiken werd gebruik gemaakt van de diensten van de Stichting Milieuhinder uit de Woonomgeving.

Gesaneerd werden:

naam	oppervlakte	
bedrijventerrein Vondellaan Heeze	circa	4 ha
loonwerkersbedrijf Boschhoven, Leende	ruim	1 ha
voormalige Boerenbond, Leende	ruim	1 ha
houtbewerkingsbedrijf Irislaan, Leende	ruim	3 ha
BOB-terrein, Heeze		0,5 ha
voormalige VIF-fabriek, Heeze	ruim	1,5 ha

In totaal werd binnen de gemeente derhalve circa 11 ha bedrijventerrein gesaneerd en heringericht voor woningbouw op grond van de pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Een en ander betekent, dat ondanks de nu aan de orde zijnde uitbreiding van het bedrijventerrein, sprake is van een afname van de totaal beschikbare oppervlakte bedrijventerrein in de gemeente. De totale afname is ongeveer 11 ha verspreid liggend bedrijventerrein. Na aftrek van de uitbreiding van De Poortmannen, is er sprake van een afname van de oppervlakte bedrijventerrein met circa 8 ha.

Daarnaast is momenteel nog de sanering van de gemeentewerf aan de Nieuwendijk in voorbereiding. Op deze locatie zullen grondgebonden woningen worden gebouwd. Op termijn zullen vermoedelijk nog enkele andere locaties gesaneerd kunnen worden zoals garagebedrijf Schilders in de Kapelstraat in Heeze, bergingsbedrijf Sprankenis aan de Valkenswaardseweg in Leende (verplaatsing naar bedrijventerrein Biesven Leende) en tankstation Pompen aan de Dorpstraat in Leende.

Uit de behoefte­raming opgesteld in 2007 bleek dat, met uitzondering van de te verplaatsen bedrijven, nog 34 bedrijven behoefte hadden aan bedrijfsgrond met een oppervlakte van circa 60.000 m².

Op verzoek van de Provincie is, mede gezien de veranderde economische omstandigheden, in 2010 een behoefte­onderzoek gedaan door onderzoeksbureau Metrum met als doel de raming uit 2007 te toetsen. In het onderzoek zijn de volgende aspecten betrokken:

- de algemene behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen;
- de behoefte aan uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein;
- de plannen van de ondernemers ter plaatse;
- alternatieve ontwikkelingen voor de uitbreiding;
- alternatief aanbod in de regio naar grootte en profiel.

In het rapport wordt geconcludeerd dat er op dit moment een voorziene behoefte bestaat aan 2 tot 2,5 ha, met een uitloop van 0,5 ha door het uitplaatsen van bedrijven. Het merendeel van de bedrijven valt binnen de milieucategorieën 2 en 3, een enkel bedrijf valt binnen de categorie 4. De ruimte­vraag per bedrijf ligt tussen de 500 en 3.500 m², het gemiddelde bedraagt circa 1.600 m².

Onder de omliggende gemeenten is een enquête uitgevoerd naar het beschikbare areaal. Het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio is beperkt en gezien de afstand van de beschikbare terreinen tot Heeze niet concurrerend.

Op basis van bovenstaande gegevens is besloten in totaal 3,2 ha uit­geefbare gronden ten behoeve van bedrijven te realiseren.

Bij de behoefte­raming is rekening gehouden met de voorschriften uit het provinciale en regionale beleid zoals:

- in principe geen vestiging van categorie 1-bedrijven;
- maximale kavel­grootte 5.000 m², minimale grootte 1.000 m²;
- minimaal bebouwings­percentage 50%;
- verkeersafwikkeling op eigen terrein;
- instemmen met een (eventuele) kostenloze bemiddeling in reallocatie;
- instemmen met koppeling/plaatsing op een regionale lijst;
- alleen vestiging van bedrijven uit Heeze en, gelet op het regionale bedrijventerreinen­beleid, uitwisseling met locaties in Cranendonck, Valkenswaard en Waalre.

In het kader van het opstellen van de nieuwe Structuurvisie voor Heeze-Leende zal gezien moeten worden waar in de toekomst een eventuele uitbreiding van bedrijventerrein kan plaatsvinden c.q. naar welke locatie op de lange termijn een verplaatsing dient plaats te vinden. Zoals aangegeven past de huidige uitbreiding in het ruimtelijk beleid van de provincie en het SRE.

Vervolgstappen voor gronduitgifte:

- Bij de gronduitgifte wordt voorrang gegeven aan de bedrijven die vanuit de woonomgeving worden verplaatst naar het bedrijventerrein en waarbij op de huidige locatie een herontwikkeling met woningbouw zal plaatsvinden.
- De kavelgrootte ligt in principe tussen de 1.000 m² en 3.500 m².
- In een enkel uitzonderingsgeval kan de kavelgrootte oplopen tot 5.000 m².
- Op basis van de ingeleverde intakeformulieren ontvangen de ondernemers een brochure met daarin opgenomen uitgangspunten voor de gronduitgifte.
- Ondernemers die voldoen aan de selectiecriteria zullen een uitnodiging ontvangen voor een eerste intake, waarna al dan niet een aanbieding zal volgen voor een specifiek perceel op het bedrijventerrein.
- Indien de ondernemer vervolgens nog steeds geïnteresseerd is in aankoop van grond, dient hij via een ondernemingsplan de noodzaak voor een kavel grond aan te geven c.q. nader te onderbouwen.
- De gemeente beoordeelt het ondernemingsplan en het college van B&W besluit of de ondernemer in aanmerking komt voor een kavel.
- De laatste stap is het sluiten van een koopovereenkomst.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Op los bijgevoegde kaart 1 zijn de ruimtelijke hoofdelementen voor de (toekomstige) inrichting aangegeven.

4.1 Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn voor onderhavig plan van toepassing:

- het bedrijventerrein De Poortmannen moet een lokale functie vervullen binnen de gemeente Heeze-Leende;
- toegelaten zijn bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, en 3 binnen de daarvoor aangewezen zones;
- langs de ontsluitingswegen is een bebouwingsvrije zone vastgesteld;
- parkeren, laden en lossen geschieden op eigen terrein;

4.2 Uitgangspunten

Verder zijn de volgende uitgangspunten van belang:

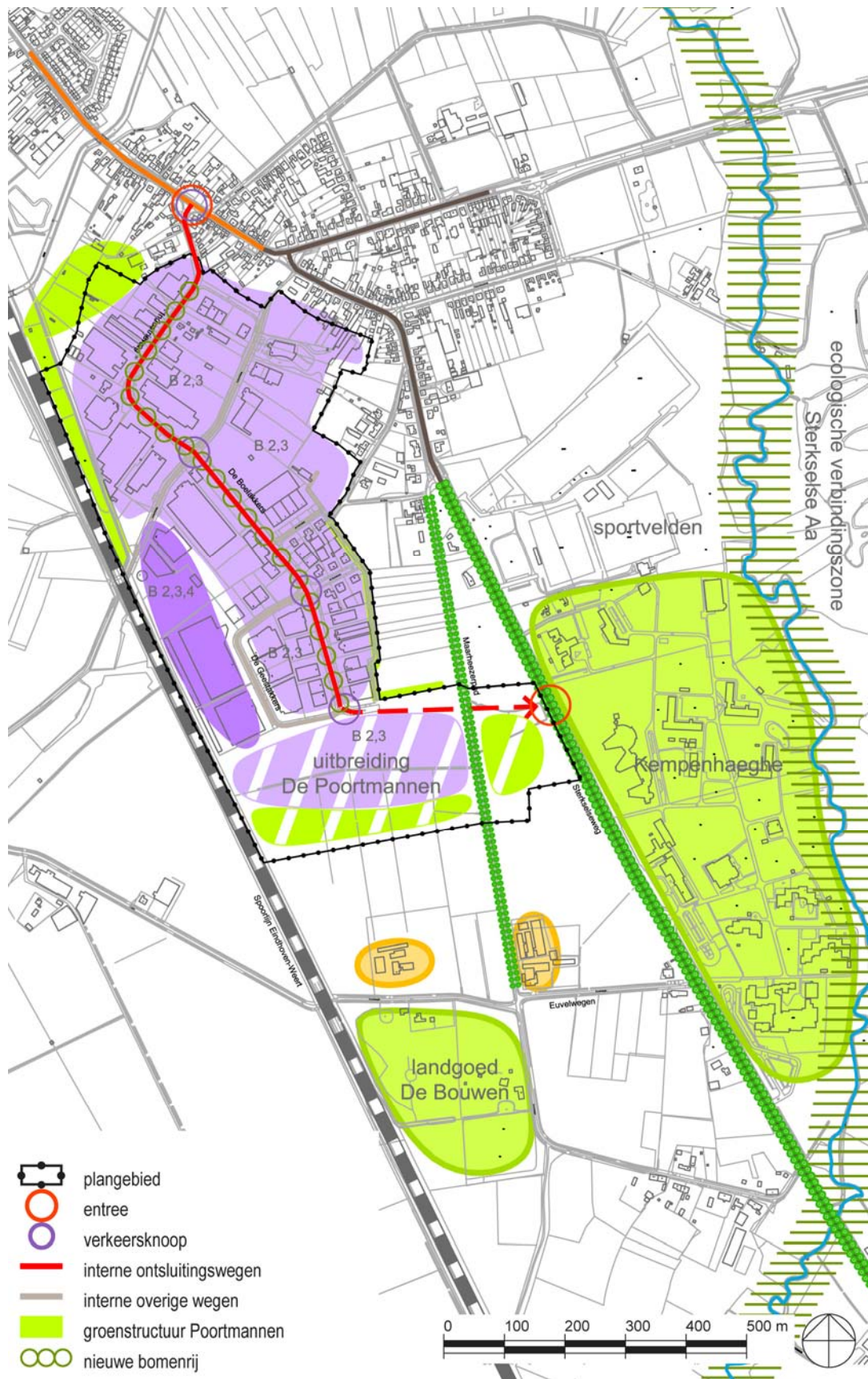
- met name voor het oudere, westelijke deel van het bedrijventerrein wordt gestreefd naar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- het bedrijventerrein wordt omgeven door een robuuste groenzone;
- de ontsluiting met De Kluis geschiedt uitsluitend met een langzaamverkeerverbinding;
- ter plaatse van De Kluis is een geluidswal onderdeel van de groene randzone.

4.3 Hoofdstructuur

Als eerste stap in de planvorming is de hoofdstructuur vastgelegd zoals op Afbeelding 11 is weergegeven.

Gestreefd wordt naar een duurzame ruimtelijke inrichting aan de zuidzijde van de kern Heeze. De bepalende infrastructuurlijnen zijn de spoorlijn, de Sterkselseweg en de Somerenseweg. De bepalende elementen van natuur en landschap zijn de ecologische verbindingszone van de Sterkselse Aa, het parkgebied Kempenhaeghe en het kleine landgoed De Bouwen. De gekozen structuur binnen het plangebied sluit hier op aan. De zone bedrijventerrein behelst het bestaande terrein met de uitbreiding aan de zuidzijde, inclusief bij het bedrijventerrein behorende groenvoorzieningen.

De interne structuur van het bedrijventerrein ligt ook in hoge mate vast. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein bestaat uit de aansluiting van de Industrieweg op Ginderover. en de te realiseren ontsluiting ter hoogte van het retentiebekken op de Sterkselseweg. Koppeling met de Somerenseweg wordt in de toekomst niet uitgesloten.



afbeelding 11: hoofdstructuur De Poortmannen - Kempenhaeghe - nieuw landgoed

Uitbreiding bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is door grondaankopen uitgebreid aan de zuidzijde. In totaal wordt 3,2 ha uitgeefbaar bedrijventerrein gerealiseerd. De bestaande afscherpende groenzone wordt verplaatst naar de nieuwe zuidgrens en het bedrijventerrein krijgt een tweede hoofdontsluiting, en wel op de Sterkselseweg.

4.4 Bedrijfswoningen

Voor wat betreft de bedrijfswoningen is het beleid erop gericht om het realiseren van nieuwe woningen op het bedrijventerrein te voorkomen omdat in het algemeen bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3 en 4 door de realisering van bedrijfs- of dienstwoningen te zeer in hun mogelijkheden worden beperkt.

Dit heeft als consequenties dat:

1. alleen de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd worden;
2. nieuwe bedrijfswoningen in voorliggend plan zijn uitgesloten, behoudens de drie bedrijfswoningen aan De Kluis. De bijbehorende bedrijven zijn alleen bereikbaar vanuit het achterliggende bedrijventerrein.

4.5 Inrichtingsschets

Op afbeelding 12 zijn de ruimtelijke hoofdelementen voor de (toekomstige) inrichting aangegeven, met name:

- routes
- knopen
- gebieden
- randen

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)



- | | | | |
|--|-----------------------|--|--|
| | plangebied | | externe ontsluitingsweg |
| | bestaande bebouwing | | interne weg |
| | uit te geven percelen | | industriehoofdweg (aan te leggen) |
| | groen(singel) | | entree |
| | bestaande bomen(rij) | | midden bedrijventerrein |
| | nieuwe bomen(rij) | | verkeersknoop |
| | waardevolle boom | | hoofdroute met representatieve wegrand |

Afbeelding 12: inrichtingsschets

4.5.1 Routes

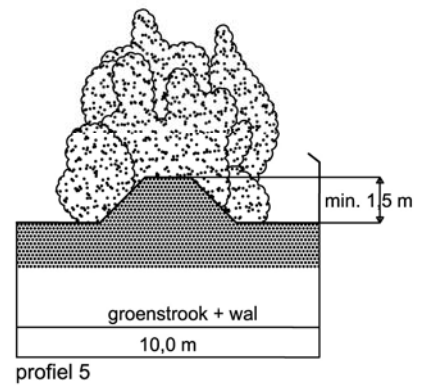
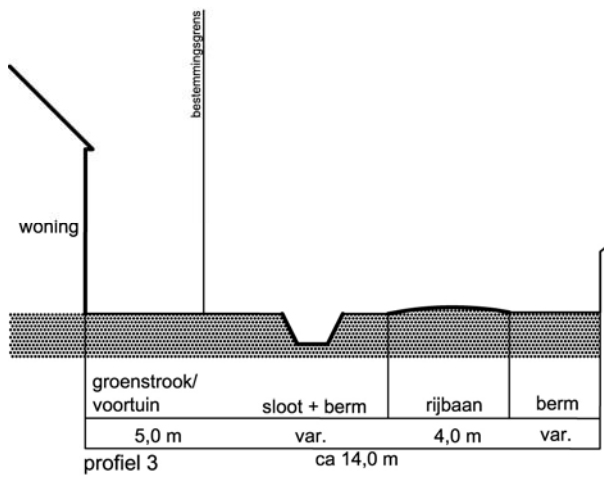
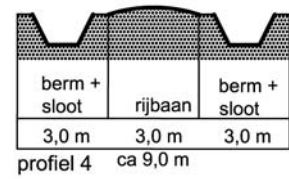
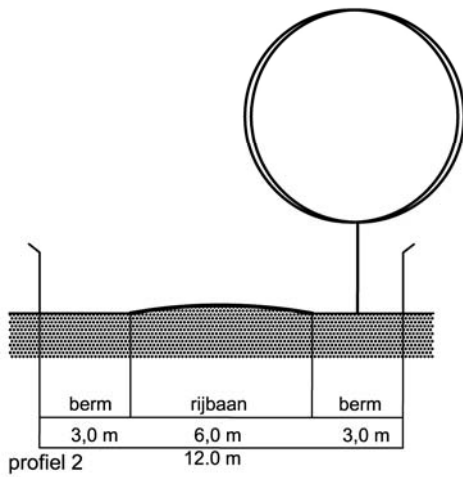
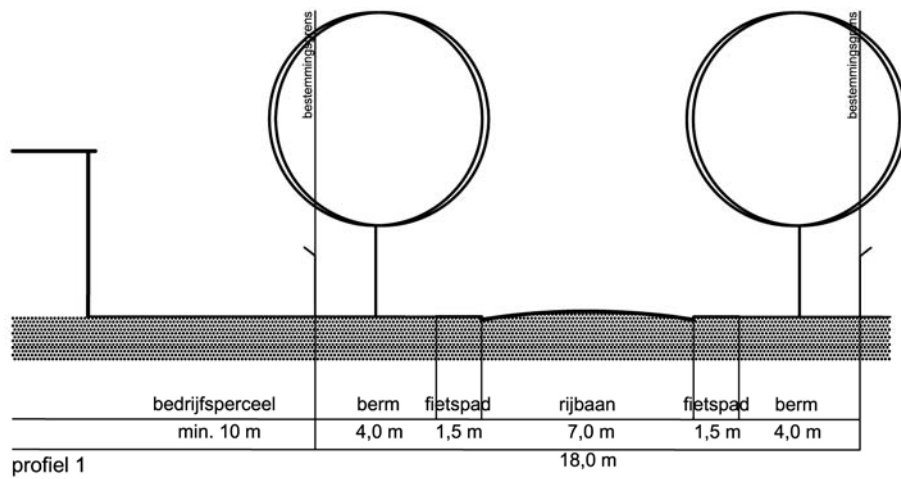
De routes zijn de belangrijkste elementen in de ruimtelijke inrichting. Naar hiërarchie zijn de volgende routes van belang:

- hoofdroute bedrijventerrein (Industrieweg - De Boelakkers);
- verbindingen voor langzaam verkeer;
- Maarheezerpad als oude route.

Afbeelding 13 geeft de profielen weer.

Vooralsnog zal de bestaande aansluiting op Ginderover blijven functioneren. De ontsluiting op het knooppunt Somerenseweg-Sterkselseweg blijft in principe mogelijk, maar wordt nu niet gerealiseerd. Verkeerstechnisch wordt een ontsluiting ter hoogte van de Somerenseweg niet wenselijk geacht. Verder wordt ter hoogte van de zuidelijke uitbreiding een ontsluiting op de Sterkselseweg aangebracht. In de grenzone ter hoogte van De Kluis ligt een langzaamverkeerverbinding.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)



Afbeelding 13: profielen

4.5.2 Parkeren

De gemeente Heeze-Leende streeft naar goede parkeervoorzieningen bij de woningen, bedrijven en andere voorzieningen. Door te kiezen voor geen regulering wordt de verantwoordelijkheid bij de weggebruiker gelegd en is de inzet van handhaving minimaal. Ook legt dit geen extra beslag op de gemeentelijke organisatie. Voor de langere termijn kan regulering nodig zijn, maar de noodzaak hiervoor moet wel worden aangetoond.

Om bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerruimte te kunnen faciliteren zijn gemeentelijke parkeernormen vastgesteld met als basis de CROW-publicatie 182. Landelijk worden door het CROW parkeerkencijfers uitgegeven die onderscheid maken tussen de mate van stedelijkheid van een gemeente en de locatie binnen de gemeente. Daarbinnen is er de mogelijkheid om met een bandbreedte (minimaal-maximaal) te differentiëren afhankelijk van de parkeerdruk in een gebied. De gemeente Heeze-Leende valt in de categorie "niet stedelijke gemeenten". Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt naar een centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Bedrijventerrein De Poortmannen ligt in de stedelijke zone "rest bebouwde kom".

4.5.3 Knopen

Knopen zijn oriëntatiepunten in de ruimtelijke organisatie. In dit plan betreft het de aansluitpunten van de wegen.

- De externe hoofdknopen worden gevormd door de ontsluiting van het bedrijventerrein middels de Industrieweg op Ginderover en de ontsluiting aan de zuidzijde op de Sterkselseweg. Deze knoop ligt net buiten het plangebied.
- Interne knopen zijn de aansluitingen van de nevenroutes op de interne hoofdroute;
- Als midden van het bedrijventerrein wordt aangemerkt de knoop Industrieweg - De Boelakkers.

4.5.4 Gebieden

Structureel zijn binnen het plangebied twee deelgebieden onderscheiden.

1. Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is door grondaankopen in zuidelijke richting uitgebreid. De zonering van de toegestane milieucategorieën is afgestemd op de omgeving. Langs de dorpslinten zijn alleen de lichte categorieën B1,2 toegestaan, de categorieën B2,3 liggen centraal op het bedrijventerrein.

De bebouwingshoogte is maximaal 10,0 meter, behalve in de randzones achter het lint van de Sterkselseweg en De Kluis. De daar geldende goot- en bouwhoogten zijn op de planverbeelding aangegeven.

2. Landschappelijke groenvoorziening

Rondom het bedrijventerrein is een landschappelijke groenvoorziening opgenomen en als Groen bestemd. Het betreft de nieuwe randgroenvoorziening van de zuidzijde van het bedrijventerrein, inclusief het gebied met het retentiebekken. Ter plaatse van De Kluis is een geluidswal aanwezig.

Voorts zijn opgenomen de groenstroken tussen de spoorlijn en het bedrijventerrein, inclusief de houtopstanden in de oksel Het Heike-spoorlijn.

4.5.5 Randen

De buitenranden blijven onveranderd, behoudens de zuidrand. De huidige zuidelijke groenzone van het bedrijventerrein schuift ca 70 m naar het zuiden.

4.6 Beeldkwaliteitplan

Het bedrijventerrein De Poortmannen is een regulier functioneel bedrijventerrein. Het is sinds de zestiger jaren geleidelijk uitgegroeid tot de huidige omvang. De openbare ruimte van het oudere deel is sober. Het overwegende beeld is een rijweg met al of niet verharde bermen. De bedrijven zelf hebben in het algemeen een functionele verschijningsvorm.

Het oudere deel van het bedrijventerrein De Poortmannen is niet mooi. Het mist de ambiance die men bij Heeze - als groene parel - zou verwachten. Ook hier, op het plaatselijke bedrijventerrein, moet groen het doen.

Er wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet primair bereikt worden door een opwaardering van de openbare ruimte, zijnde de openbare wegen met bomen in de bermen. Aangezien de bermen relatief smal zijn is de gewenste verbetering moeilijk.

Langs de nieuwe ontsluitingsweg De Boelakkers staat laanbeplanting. Overigens is er weinig ruimte voor groenaankleding. Een extra reden om de bestaande mooie groene boompark nabij de spoorwegovergang Het Heike te handhaven. De bebouwing op de uitbreiding na 1999 is eigentijdse, moderne, gevarieerde bedrijfsbebouwing.

Naast de zorg van de gemeente wordt ook van de bedrijven verwacht dat die de verschijningsvorm van hun bedrijf verbeteren. In geval van nieuwbouwplannen zal via de welstandsbeoordeling erop toegezien worden dat de beoogde kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het terrein aan de openbare weg wordt bereikt.

4.6.1 Openbare ruimte

Aansluitend bij het hoofdkarakter van Heeze wordt gestreefd naar een volledige laanbeplanting langs de interne hoofdroute Industrieweg - De Boelakkers.

Voorts moeten de interne hoofdknopen extra ruimtelijke kwaliteiten krijgen als interne oriëntatiepunten. De bebouwing aan de hoofdroute en in het bijzonder op de knopen moet een representatieve verschijningsvorm krijgen, zowel wat betreft de naar de straat gerichte gevels, als qua inrichting van de voorerven.

4.6.2 Richtlijnen voor de bedrijfsbebouwing

De welstandscommissie heeft advies uitgebracht inzake de vormgeving van gebouwen en de inrichting van kavels op het bedrijventerrein De Poortmannen als geheel.

Dit advies vormt de basis voor toepassing van de nadere eisen regeling ten aanzien van de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de inrichting van de bedrijfsperven.

Gebouwd kan worden conform de bouwvoorschriften. In het algemeen zal de vormgeving van de gebouwen bepaald worden door de functie van het gebouw en de financiële middelen die beschikbaar zijn om het gebouw te realiseren.

Waarschijnlijk zullen veel gebouwen min of meer dezelfde vormkenmerken krijgen en zal het "jasje" vaak hetzelfde zijn, met een variatie in de kleurtoepassing.

Daarmee ontstaat er bijna als vanzelf samenhang tussen de gebouwen. Toch is het stedenbouwkundig gezien wenselijk enige differentiatie aan te brengen in de wijze waarop de kavels worden bebouwd, en wel op grond van verschillen in situatie en kavelgrootte. Een kavel kan gesitueerd zijn aan de hoofdonthutingsweg of aan een nevenroute, op het einde van een zichtlijn, op een hoek of eenvoudig in een rij. Op een kleine kavel kan geen grote hal gebouwd worden en er zijn kavels waar een bedrijfswoning mag worden opgericht. Die verschillen in situatie-eigenschappen zullen tot uitdrukking moeten komen in de wijze waarop de bebouwing wordt gesitueerd en vormgegeven. Enerzijds is het dus gewenst dat de op te richten gebouwen onderling een zekere samenhang vertonen, anderzijds is het juist gewenst dat kenmerkende verschillen in situatie ook in de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de kavels tot uitdrukking komen. Om daar enige sturing in te geven heeft de welstandscommissie de redelijke eisen van welstand waaraan zij de bouwplannen toetst, vertaald in nadere richtlijnen en aandachtspunten.

4.6.3 Bedrijven algemeen

In het algemeen biedt een rechthoekig volume de meeste flexibiliteit als het gaat om uiteenlopende gebruiksmogelijkheden en eventuele latere uitbreidingen. Het is op bedrijfsterreinen de meest voorkomende bouwvorm voor bedrijfshallen. Het ligt dan ook voor de hand dat, met het oog op de onderlinge samenhang van bedrijfsgebouwen, voor de welstandstoetsing wordt uitgegaan van een rechthoekige hoofdvorm als basisprincipe voor de bedrijfshallen. De gevels worden in beginsel bekleed met plaatmateriaal in een neutrale kleurstelling (liefst in een grijsstoon: van antraciet tot lichtgrijs) boven een gemetselde plint met een hoogte van ca 80 tot 100 cm.

Een eventueel bedrijfskantoor dient logischerwijs aan de voorkant gesitueerd te worden. Juist in het kantoorgedeelte ligt voor het bedrijf de mogelijkheid het eigen gezicht te tonen. Van belang is ook de marge tot de straat en de wijze waarop deze ruimte tussen de straat en de ingang van het gebouw wordt ingericht.

4.6.4 Bedrijven met bedrijfswoning

In het algemeen gaat het hier om kleinere kavels met naar verhouding ook kleinere bedrijfsruimten. Ook hier is het uitgangspunt dat de architectuur van de bedrijfshallen zakelijk moet zijn, maar dat betekent niet dat er altijd sprake moet zijn van een rechthoekig volume. Men kan ook hellende dakvlakken toepassen, bijvoorbeeld in de relatie van de bedrijfshal met de massavorm van de bedrijfswoning.

De architectuur van de bedrijfswoningen dient nuchter en zakelijk te zijn, geen romantiserende vormentaal zoals hoge ramen met roedeverdelingen, schildkappen, wolfseinden en dergelijke. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen of wellicht in een modern plaatmateriaal. De bouwmassa wordt voorzien van een kap: een zadeldak, een lessenaarsdak, een pyramidedak, een uit lessenaarsdaken samengestelde kapvorm of zelfs een gebogen dakvorm is hier voorstelbaar.

Uitgangspunt is dat de bedrijfswoning vóór op de kavel komt te staan, de bedrijfsruimte achter op de kavel. Verder dient de woning zich op de straat te oriënteren en de marges tussen de woningen onderling moeten zo ruim blijven dat de achter gelegen bedrijfsruimte zichtbaar en bereikbaar blijft.

4.6.5 Hoofdontsluitingsweg

Omdat de bebouwing langs de hoofdontsluitingsweg het visitekaartje vormt van het bedrijventerrein worden hier, bij de toetsing van de bouwplannen aan redelijke eisen van welstand, hogere maatstaven aangelegd voor de kwaliteit van de architectuur dan op de rest van het bedrijventerrein. Met name zal de commissie bijzonder letten op het representatieve karakter van de straatgevels, zowel van de bedrijfsgebouwen als van de woningen, die hier eventueel mogen worden gebouwd.

4.6.6 Nadere eisen

De hiervoor genoemde richtlijnen voor de bebouwing zijn van toepassing op de bouwplannen door middel van de in dit bestemmingsplan opgenomen nadere eisen. Op basis hiervan kunnen burgemeester en wethouders in het kader van de verlening van de bouwvergunning nadere eisen stellen voor zover het betreft de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Bodem

Voor het gedeelte van het bedrijventerrein dat na 1997 in ontwikkeling is genomen, heeft de Milieudienst SRE Eindhoven een bodemonderzoek uitgevoerd, rapporten De Heipolders en Terrein de Kluis, d.d. december 1995. Het resultaat van het onderzoek is dat de gronden binnen het nieuwe gedeelte zonder nadere maatregelen geschikt zijn voor de ontwikkeling als bedrijventerrein.

Voor het oudere deel van het bedrijventerrein en de agrarische gronden zijn geen gegevens beschikbaar.

Voor de gronden waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is gepland heeft Milieudienst SRE Eindhoven een bodemonderzoek uitgevoerd (voor het gedeelte van de uitbreiding dat reeds eigendom is van de gemeente), rapport Terrein "De Geestakkers (bedrijventerrein De Poortmannen)", d.d. 16 december 2005. Het resultaat van het onderzoek is dat de gronden zonder nadere maatregelen geschikt zijn voor de ontwikkeling als bedrijventerrein.

Archimil heeft voor het gedeelte van de uitbreiding dat na 2005 verworven is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, rapportnummer 2190R040 d.d. 8 april 2009. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder cursief weergegeven. Het rapport is als bijlage 3 toegevoegd.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Poortmannen te Heeze. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen in de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- 1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is plaatselijk (zeer) licht verontreinigd met cadmium.*
- 2. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
- 3. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk (zeer) licht verontreinigd met vluchtige aromaten.*
- 4. De hypothese niet-verdachte locatie kan ons inziens worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

- 1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van of toekomstige ontwikkelingen op de onderzochte locatie.*
- 2. De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [14]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.*

3. *Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.*
4. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit."*

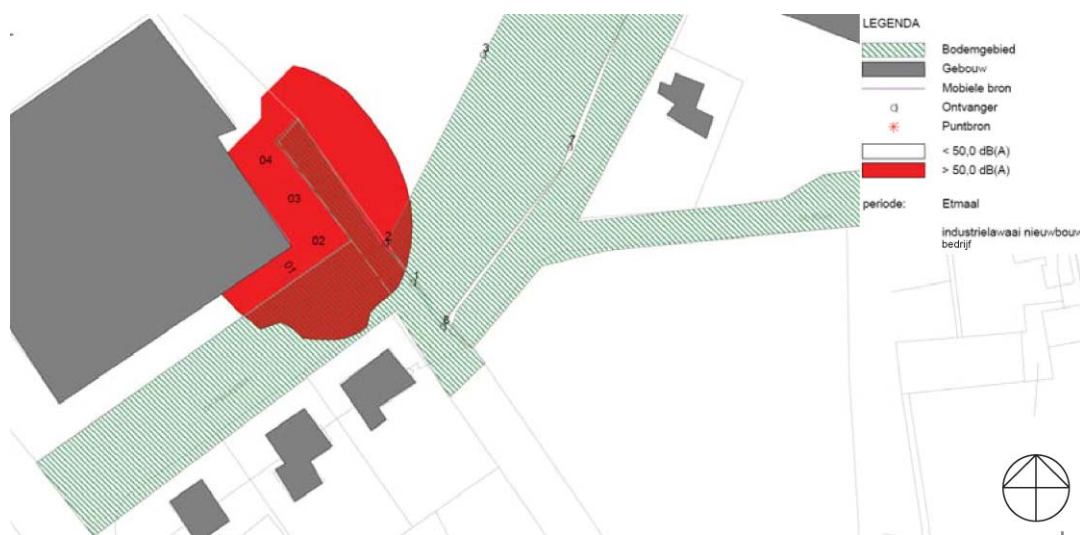
Algemene conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Geluid

Dit bestemmingsplan maakt de oprichting van een drietal bedrijfswoningen aan De Kluis mogelijk. Het gebied is belast met geluid vanwege de aanwezige bedrijven, de spoorlijn Eindhoven-Weert, de Sterkselseweg en de ontsluitingswegen op het bedrijventerrein. Afbeelding 14 toont de zonerings van het industrielawaai ter plaatse van de te realiseren woningen. Afbeelding 15 geeft de onderzoekszones uit de Wet geluidhinder weer.

Deze bedrijfswoningen liggen binnen de geluidzone van de spoorlijn Eindhoven-Weert, de Sterkselseweg en de ontsluitingswegen binnen het industrieterrein. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SRE Milieudienst, nr. 476675 d.d. 16-09-2009. Dit rapport is als bijlage 4 toegevoegd. De conclusies zijn hieronder cursief weergegeven.



Afbeelding 14: zonerings industrielawaai

Conclusies

Uitbreiding industrieterrein

Omdat de afstand van het uitbreidingsdeel van het industrieterrein groot genoeg is tot woningen van derden, hoeft geen verder onderzoek uitgevoerd te worden. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot milieuhinderaspecten ter plaatse van omliggende woningen van derden.

Nieuwbouw bedrijfswoningen

Situering op het industrieterrein

De bedrijfswoningen liggen binnen de gewenste hinderafstand van 50 meter ten opzichte van een bedrijfslocatie, waar categorie 3.2-activiteiten zijn toegestaan. Er dient nader onderzocht te worden of de werkelijke hindercontouren van de inrichtingen op deze locatie tot de nieuwbouwlocatie van de bedrijfswoningen reiken.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat een kleine hoek aan de westzijde van het ontwikkelterrein niet geschikt is voor de realisatie van (een deel van) een bedrijfswoning. Het overige terreingedeelte is wel geschikt voor de realisatie van bedrijfswoningen.

Railverkeerslawaai

De geluidbelasting ten gevolge van spoor 800 (Eindhoven – Weert) bedraagt maximaal 60 dB voor Lden. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden maar de hoogst toelaatbare gevelbelasting van 68 dB niet. Er dient rekening gehouden te worden met een hogere-waarden-procedure. Hiertoe dienen de precieze locaties van de woningen bij voorkeur bekend te zijn, zodat deze hogere waarden nauwkeurig kunnen worden berekend.

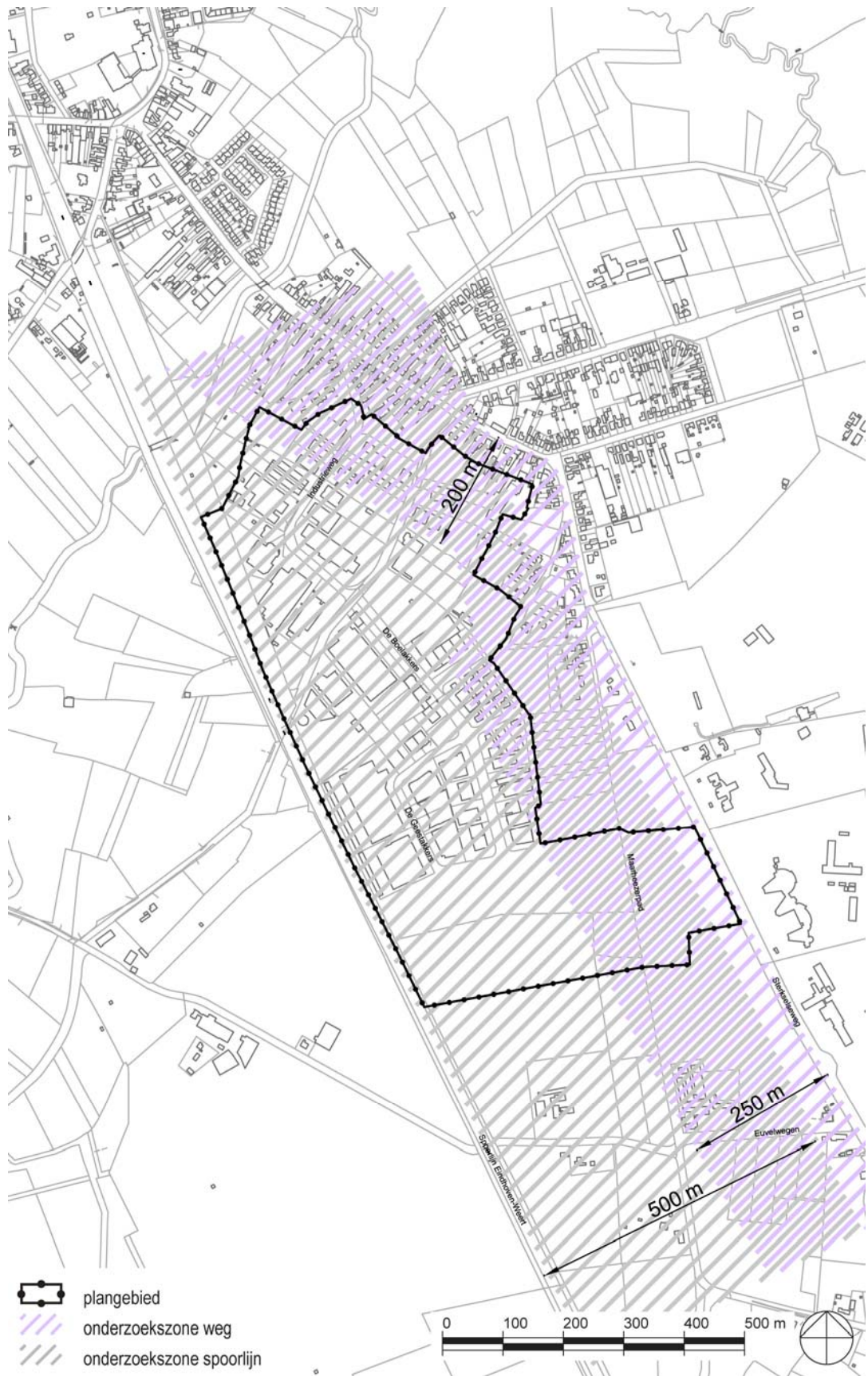
Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. Het plan wordt niet belemmerd ten gevolge van wegverkeerslawaai. Er zijn hiertoe geen vervolgstappen nodig.

Cumulatieve geluidsbelasting verkeerslawaai

Met betrekking tot cumulatieve wegverkeerslawaai bedraagt de gevelbelasting (exclusief aftrek) ten hoogste 50 dB. Railverkeerslawaai (55 dB of hoger) is daarom maatgevend. Om te bepalen of er voldaan wordt aan de normen van het binnenniveau in de bedrijfswoningen, dienen de exacte locaties bekend te zijn, zodat nauwkeurig bepaald kan worden wat de cumulatieve gevelbelasting bedraagt en hoe hoog de karakteristieke gevelwering moet zijn. Dit hoeft niet in de bestemmingsplanprocedure te worden uitgevoerd maar op het moment dat een bouwvergunning wordt aangevraagd.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)



Afbeelding 15: onderzoekszones verkeerslawaaï

5.3 Luchtkwaliteit

Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL)

Nederland voldoet op een aantal plaatsen niet aan de geldende Europese luchtkwaliteitsnorm voor wat betreft fijn stof (PM10) en Stikstofdioxide (NO₂). De Europese richtlijn voor luchtkwaliteit biedt de mogelijkheid uitstel te verkrijgen van de termijn waarop aan de normen moet zijn voldaan. De zogenaamde derogatietermijn. Om voor derogatie in aanmerking te komen moet het lidstaat een plan indienen waarin staat aangegeven op welke manier, binnen de derogatietermijn alsnog aan de norm zal worden voldaan. Nederland heeft dat gedaan door middel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Op 1 augustus 2009 is het NSL van kracht geworden. Het NSL is naast een programma met generieke maatregelen ook een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid met decentrale overheden. Het omvat twee hoofddoelen: het verbeteren van de luchtkwaliteit en het bieden van ruimte voor ruimtelijke projecten.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Met het in werking treden van de nieuwe regelgeving is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM). Ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Projecten dragen 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, als aannemelijk is dat de toename van de concentratie veroorzaakt door het project minder is dan 3%. Dit betekent concreet een toename van PM10 en NO_x van minder dan 1,2 µg. Om het gemeenten wat makkelijker te maken, is de 3%-regel in de Regeling NIBM uitgewerkt voor enkele veelvoorkomende projectvormen. Voorbeelden hiervan zijn:

- woningbouwlocaties met maximaal 1500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met maximaal 3000 woningen en minimaal 2 ontsluitingswegen en een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100.000 m² en minimaal 1 ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 200.000 m² en minimaal 2 ontsluitingswegen en een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voor bijvoorbeeld bedrijventerreinen is geen getalsmatige grens opgenomen omdat dit te sterk afhankelijk is van de concrete invulling.

Voor overige projecten is een saneringstool ontwikkeld waarmee eenvoudig kan worden berekend of het extra verkeer als gevolg van dat project in betekende mate is.

Goede ruimtelijke ordening

Rekening houdend met de AMvB en Regeling NIBM en de AMvB Gevoelige Bestemmingen wordt het realiseren van projecten bij gemeenten in veel gevallen eenvoudiger. Dat wil niet zeggen dat luchtkwaliteit geen enkele rol meer speelt.

Vanuit het rijk wordt grote nadruk gelegd op het principe van goede ruimtelijke ordening. Bij elke situatie moet worden beoordeeld of de luchtkwaliteit voldoende is om een goed leefklimaat te garanderen. Het gaat er dan niet om wat een bouwproject bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit maar of de heersende luchtkwaliteit de gezondheid van de toekomstige bewoners/gebruikers niet aantast.

Toetsing

In de uitbreiding van De Poortmannen is voorzien in uitbreiding van bedrijven tot milieucategorie 3.2. Bij bedrijven van een dergelijke categorie speelt luchtkwaliteit alleen een rol door de verkeersbewegingen. Verkeerseffecten bepalen in eerste instantie of een project IBM is of niet. Luchtkwaliteit door de bedrijfsactiviteiten speelt in het geval van De Poortmannen niet of nauwelijks een rol.

Begin september 2009 hebben er verkeerstellingen plaatsgevonden op het begin van de industrieweg in Heeze (de toegangsweg naar het industrieterrein). Daaruit kwam naar voren dat het percentage vrachtverkeer 10% van het verkeersaanbod uitmaakt. Berekeningen met de saneringstool geven aan dat er 700 extra verkeersbewegingen plaats kunnen vinden voordat de 3% norm wordt overschreden. De voorziene uitbreiding genereert niet een dusdanige hoeveelheid extra verkeersbewegingen. De uitbreiding kan daarom worden aangemerkt als niet in betekenende mate.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.4 Externe veiligheid

Door SRE Milieudienst is een Onderzoek Externe Veiligheid uitgevoerd, rapport Bedrijventerrein "de Poortmannen" Heeze-Leende, (risico's uitbreiding bedrijventerrein in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Eindhoven-Weert) d.d. 28 juli 2009. Dit rapport is als bijlage 5 toegevoegd. De conclusies en het advies zijn hieronder cursief weergegeven.

Conclusies en advies

In opdracht van de gemeente Heeze-Leende zijn in het kader van het nieuwe bestemmingsplan (Wro) de risico's berekend die gelden voor de uitbreiding van bedrijventerrein "de Poortmannen". De uitbreiding van het bedrijventerrein zal aan de zuidzijde van "de Poortmannen" worden gerealiseerd en bevindt zich op korte afstand van de spoorlijn Eindhoven-Weert. Gezien de complexiteit van de situatie zijn met behulp van het rekenprogramma RBM II de risico's voor het plaatsgebonden- en groepsrisico uitgevoerd. De belangrijkste variabelen hierbij zijn de omvang van de bebouwing (bestaande situatie en de geplande uitbreiding). Dit is gedaan voor de jaren 2008 en 2020 (te verwachten prognose voor het Basisnet).

Conclusies

Kijkend naar de kwantitatieve risicoberekeningen zoals uitgevoerd voor het nieuwe bedrijventerrein “de Poortmannen” is in geen van de situaties een normstellend plaatsgebonden risico (PR) aanwezig (10-6/jaar).

Voor het groepsrisico (GR) wordt een beperkte toename berekend; echter alleen als gevolg van de te verwachten toename van het transport over de spoorlijn (Basisnet Spoor). Er is geen toename berekend als gevolg van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein.

In alle gevallen blijft de berekende waarde van het GR ruim onder de geldende oriënterende waarde (OW) waarbij de maximale waarde van 0,103 (ca. 10% van de OW) in 2020 wordt gevonden. Doordat het groepsrisico slechts (beperkt) toeneemt en daarbij erg laag blijft, is een verantwoording van het groepsrisico formeel niet nodig. Toch zijn in dit onderzoek, volledigheidshalve, hiertoe enkele aanzetten gegeven.

Gezien de gewenste korte levertijd van dit onderzoek is, in overleg met de opdrachtgever, het advies van de Regionale Brandweer niet verwerkt. Wel zijn adviezen van vergelijkbare projecten nabij het plangebied hierin betrokken. De Regionale Brandweer is inmiddels geïnformeerd en om advies gevraagd.

De gemeente Heeze-Leende oordeelt dat, alle aspecten overwegend en vanuit haar bevoegdheid en kennis van zaken, dat onder de gegeven randvoorwaarden de uitbreiding van het bedrijventerrein “de Poortmannen” doorgang kan vinden.

De belangrijkste conclusies worden hierna toegelicht:

I. Plaatsgebonden risico (PR):

- in geen van de (toekomstige) situaties is een normstellende 10-6/jaar-contour voor het plaatsgebonden risico (PR) aanwezig;*
- er zijn wel 10-7/jaar- en 10-8/jaar-contouren aanwezig, maar deze hebben geen limiterende werking.*

II. Groepsrisico (GR):

- in de recentelijk geïntroduceerde nieuwe rekenmethodiek (RBM-II, versie 1.3) is een waarde voor de oriënterende waarde een van 0,01 gehanteerd. In eerdere versies (1.1.1.7) was dit “1,0”. Om verwarring ten opzichte van eerdere projecten (in Heeze-Leende) te voorkomen, zijn in dit onderzoek alle waarden “teruggerekend” naar de oorspronkelijke berekeningsversie;*
- het groepsrisico (GR) ligt voor alle beoordeelde situaties met waarden tussen de 0,058 en 0,103 duidelijk beneden de oriënterende waarde (groepsrisico = 1,0);*
- de toename van het GR is op grond van de berekeningen enkel en alleen toe te schrijven aan de toename van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor: + 0,045 (2008) en + 0,045 (2020). Er is géén toename geconstateerd als gevolg van de realisatie van het uitbreidingsplan;*
- bij een significante toename van het groepsrisico is steeds een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Ondanks de in dit onderzoek berekende beperkte toename, is er toch voor gekozen een dergelijke verantwoording uit te voeren. Hiervoor is op basis van het hiervoor geldende 9-stappenplan, een verantwoording van het groepsrisico gegeven. Hierbij blijkt dat het als gevolg*

van het uitbreidingsplan ontstane extra risico op een adequate manier, middels maatregelen, procedures, bouwkundige voorzieningen etc. kan worden gecompenseerd.

III. Kanttekeningen:

- *bij alle berekende waarden moeten kanttekeningen geplaatst worden. Veranderingen in de aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, waarop ProRail en de gemeente Heeze-Leende geen daadwerkelijke invloed hebben, zullen de berekende uitkomsten veranderen. Hierbij kan gedacht worden aan zaken waarop ProRail geen invloed heeft:*
 1. *het volledige gebruik van de capaciteit van de Betuweroute;*
 2. *de marktwerking;*
 3. *weersinvloeden;*
 4. *wijziging aanwezige gemiddelde populatie;*
 5. *etc.*
- *bij dit onderzoek kon, mede door de korte tijdsspanne waarbinnen het onderzoek op verzoek van de opdrachtgever moest worden uitgevoerd, geen advies worden verkregen van de Regionale Brandweer. Daarom zijn opmerkingen en adviezen uit vergelijkbare en nabij gelegen projecten in dit onderzoek meegenomen.*

Adviezen

Gebaseerd op de conclusies kunnen de volgende aanbevelingen gedaan worden:

1. *het "Onderzoek Externe Veiligheid bedrijventerrein "de Poortmannen" Heeze-Leende" geeft een goed inzicht in de verandering van de risico's als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het onderzoek kan als onderbouwing in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, vergunningverlening Wet milieubeheer, etc. gebruikt worden;*
2. *het was niet mogelijk de eventuele opmerkingen en adviezen van de Regionale Brandweer mee te nemen in de bevindingen van dit onderzoek. Het verdient daarom de voorkeur deze adviezen, wanneer hieruit extra informatie volgt, in een later stadium alsnog mee te nemen.*

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.5 Milieucategorieën

De milieucategorieën van de gevestigde bedrijven zijn vermeld in bijlage 2.

In relatie tot de milieucategorieën vraagt meer algemeen de afstand van bedrijven tot burgerwoningen aandacht. De vereiste afstanden zijn vermeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

De vereiste afstand betreft de afstand tussen het bedrijfsperceel en het bouwvlak van de burgerwoning:

categorie	afstand	
voor milieucategorie 2-bedrijven		30 meter
voor milieucategorie 3.1-bedrijven		50 meter
voor milieucategorie 3.2-bedrijven		100 meter
voor milieucategorie 4-bedrijven	minimaal	200 meter

Deze afstanden vormen randvoorwaarden voor de vestigingen.

5.6 Zoning

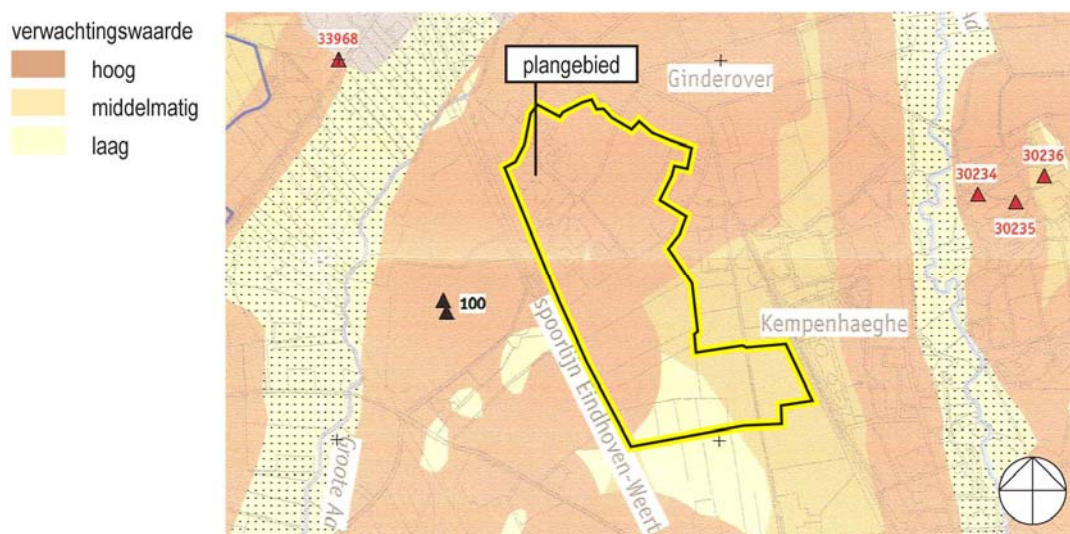
Voor bedrijventerrein De Poortmannen is een zoning vastgesteld. Aan de oost- en noordzijde van het terrein is ten hoogste categorie 2 toegestaan als overgang naar de aangrenzende woongebieden. Het resterend gebied van het bedrijventerrein is bestemd voor de milieucategorieën 2 en 3. Gezien de aard en omvang van het lokale bedrijventerrein de Poortmannen dienen bedrijven van de categorieën 4 en 5 zich te vestigen op de daarvoor bestemde regionale bedrijventerreinen.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² én gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Archeologisch adviesbureau RAAP heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd: Rapport 0941, Gemeente Heeze-Leende, een archeologische verwachtings- en advieskaart d.d. 2004. Afbeelding 16 geeft de archeologische advieskaart weer.



Afbeelding 16: archeologische advieskaart

Deze advieskaart is gebaseerd op (citaat):

(1) de geo(morfo)logische en bodemkundige eenheden en gradiënten, (2) de bekende archeologische monumenten en vindplaatsen en (3) de concentratie historisch-geografische elementen (zoals oude perceelsgrenzen, korenmolens, boerderijen, etc.) die mogelijk ook een archeologisch en in ieder geval een cultuurhistorische betekenis hebben. De gaafheid van de eventuele archeologische resten in de bebouwde kom is bepaald aan de hand van een inventarisatie van bouwactiviteiten en aanleg van infrastructuur die geleid hebben tot versterking van het bodemprofiel. De archeologische verwachting, de cultuurhistorische waarde en de mogelijke gaafheid van de eventueel aanwezige vindplaatsen en relictten vormen de basis van de archeologische advieskaart

Voor eventuele archeologische resten is uitsluitend de uitbreiding van het bedrijventerrein van belang. Binnen de uitbreiding komen gebieden met een hoge, middelmatige en lage verwachtingswaarde voor. Indien besloten wordt tot uitbreiding in het gebied met hoge en middelmatige archeologische verwachting is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

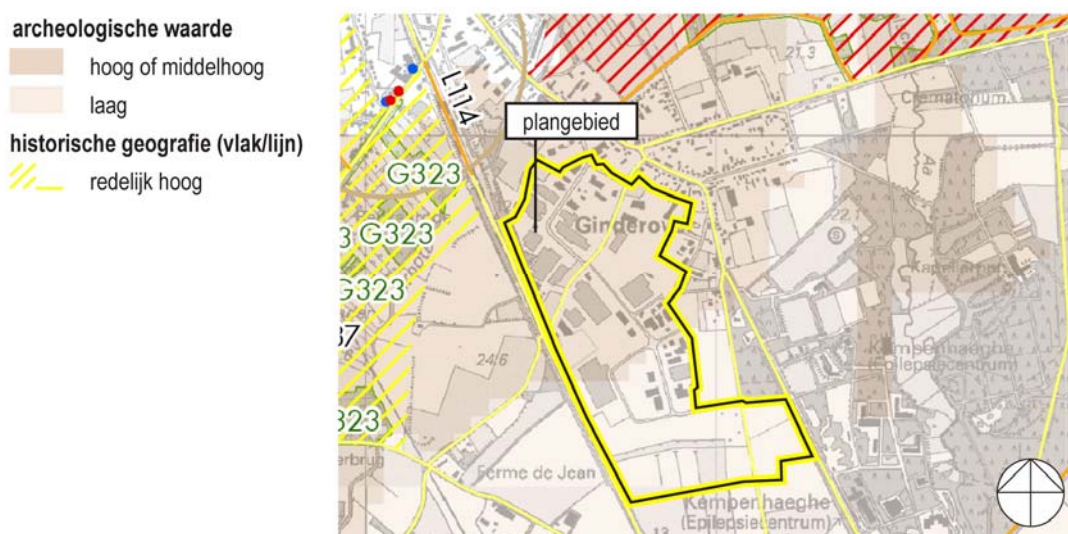
Aanvullend op bovenstaand onderzoek heeft Archeologisch adviesbureau RAAP een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de deelgebieden De Kluis en De Geestackers (Raap notitie 2614). Deelgebied De Kluis heeft vooruitlopend op het bestemmingsplan een aparte procedure doorlopen, waarbij van de onderzoeksresultaten gebruik is gemaakt. Deelgebied De Geestackers daarentegen valt vrijwel samen met de laatste uitbreiding van het plangebied.

De conclusie uit het rapport is hieronder weergegeven. Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 toegevoegd. Het advies van het bevoegd gezag is als bijlage 7 toegevoegd.

Aangezien er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een relatief intacte archeologische vindplaats in het deelgebied wordt geadviseerd de gronden vrij te geven voor verdere ontwikkelingen.

5.7.2 Cultuurhistorie

Afbeelding 17 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



Afbeelding 17: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Voor het plangebied zijn met name de historisch-geografische lijnen van belang. De Sterkselseweg, het Maarheezepad en de Industrierweg hebben een redelijk hoge historisch-geografische waarde.

Voorts ligt direct buiten het plangebied een aantal vlakken met een hoge en zeer hoge historisch-geografische waarde. Het betreft hier het beekdal van de Groote Aa. De beek Groote Aa zelf is als historische groenstructuur gewaardeerd.

De historische lijnen binnen het plangebied blijven in voorliggend plan behouden.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.8 Flora en fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Onderzoek

Voor het uitbreidingsgebied aan de zuidzijde van het huidige bedrijventerrein heeft Staro bos- en natuurbeheer een Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd. Daaruit bleek dat aanvullend onderzoek nodig was inzake amfibieën en vleermuizen.

Op 25-9-2006 heeft Staro het volgende bericht:

Mogelijk aanwezige vaste rust- of verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen zullen niet worden verstoord of vernietigd bij voorgenomen ontwikkelingen. Er is geen nader onderzoek naar mogelijke effecten op vleermuizen noodzakelijk. Voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot overtreding van de Flora- en faunawet met betrekking tot de soortgroep vleermuizen.

Het volledige rapport is als bijlage 8 toegevoegd.

Inzake de amfibieën heeft Staro medio 2007 een specialistisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit vervolgonderzoek is als bijlage 9 ingevoegd. De conclusies hieruit luiden:

Concluderend kan worden gesteld dat kamsalamander, heikikker en poelkikker niet voorkomen in het onderzoeksgebied. Er treden ten aanzien van deze soorten geen effecten op, het aanvragen van een ontheffing voor deze amfibieën in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

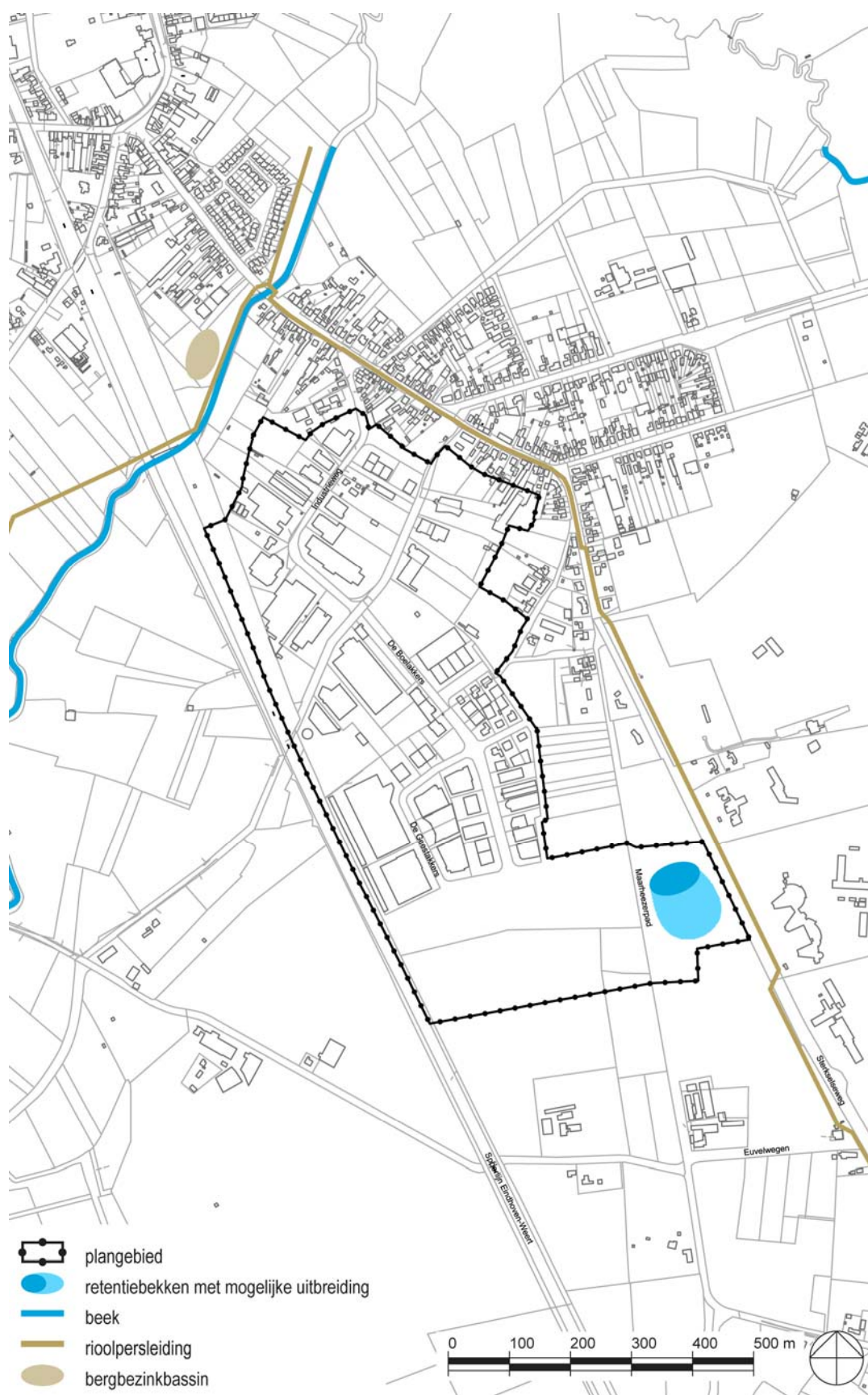
Conclusie

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

5.9 Waterparagraaf

De gemeente Heeze-Leende, en daarmee bedrijventerrein De Poortmannen, ligt in het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Behoudens de sloot langs de spoorweg liggen binnen het plangebied geen waterlopen in beheer bij het waterschap. In de zuidelijke uitbreiding is een afwateringssloot aanwezig. Afbeelding 18 geeft dit weer.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)



Afbeelding 18: waterhuishouding en riolering

Het oude gedeelte van het bedrijventerrein is aangesloten op het bestaande hoofdriool in de Industrieweg. Een gescheiden verbeterd systeem kan hier pas worden aangelegd op het moment dat het riool vervangen moet worden.

Bij de realisering van de uitbreiding in 1997 van het bedrijventerrein is in De Boelakkers een gescheiden verbeterd rioolstelsel aangelegd. Voor de huidige zuidelijke uitbreiding wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt vervolgens via een apart systeem naar een retentiebekken, gelegen in de zone onder de aan te leggen ontsluitingsweg naar de Sterkselseweg, gebracht. Het retentiebekken is op de als bijlage 10 opgenomen kaart bestaande toestand aangegeven. Vanwege de uitbreiding van het bedrijventerrein en de veranderde eisen betreffende buffering en infiltratie wordt de capaciteit van het retentiebekken vergroot. Om deze aanpassing mogelijk te maken is de plangrens ter plaatse aangepast. Daar kan het water vervolgens in de bodem zakken, terwijl bij een groter wateraanbod het water tevens in sloten en watergangen kan overlopen.

Ingenieursbureau Moons heeft op 7 februari 2007 het rapport "Watertoets De Poortmannen" opgesteld. Dit rapport is ter toetsing voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft verschillende opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zijn door ingenieursbureau Moons verwerkt in het rapport "Watertoets De Poortmannen" d.d. 17 september 2007.

Ruimtelijke besluiten mogen niet meer genomen worden zonder een zogenaamde watertoets. De watertoets is in werking getreden in november 2003 en vastgelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De watertoets vormt een integrale toets op alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. Hierbij is het van belang dat er reeds in een vroegtijdig stadium overleg plaatsvindt tussen de betrokken partijen. Met de watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijk beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is dan ook niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

In de vierde Nota waterhuishouding zijn enkele uitgangspunten beschreven met betrekking tot de verbetering van de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de watertoets. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Volgorde bij de aanpak ter verbetering van de waterkwaliteit:

- bronmaatregelen;
- zuiveren;
- scheiden;
- afvoer (naar RWZI).

Volgorde bij de aanpak ter verbetering van de waterkwantiteit:

- vasthouden/infiltreren;
- bergen;
- vertraagd afvoeren.

Daarnaast dient in principe getracht te worden om zoveel mogelijk hydrologisch neutraal te bouwen. Hierbij dient tevens de "handreiking afkoppelen & niet afkoppelen" van Waterschap De Dommel gevolgd te worden.

Fase I van De Poortmannen is reeds uitgevoerd. Het bedrijventerrein is uitgevoerd als een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het DWA en de first flush van het HWA zijn hierbij aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het surplus aan regenwater is aangesloten op een retentievijver gelegen aan de Sterkselseweg.

Voor de realisatie van fase II van De Poortmannen wordt het bedrijventerrein uitgebreid met circa 21 kavels. In totaal wordt het verhard oppervlak uitgebreid met 5.96 ha, bestaande uit wegen, dakoppervlak en verhard terrein. Voor het opstellen van de watertoets is er vanuit gegaan dat de bedrijventerreinen 70% verhard zullen worden. Tevens vindt uitbreiding "De Kluis" plaats. De uitbreiding behelst de aanleg van 6 bedrijfspanden en 3 bedrijfswoningen. In totaal wordt het verhard oppervlak uitgebreid met 0.6 ha, bestaande uit wegen, dakoppervlak en verhard terrein. Ook hierbij is er rekening mee gehouden dat 70% verhard zal worden.

Het waterschap zal bij de civieltechnische uitwerking van het plan worden betrokken.

5.9.1 Watertoets

Vanuit het beginsel "hydrologisch neutraal bouwen" moet getracht worden om het regenwater afkomstig van woningen en wegen:

- in eerste instantie vast te houden dan wel te infiltreren;
- vervolgens te bergen;
- wanneer ook dat niet mogelijk blijkt, vertraagd af te voeren.

Hierbij dient er echter voor gewaakt te worden dat bodem en/of oppervlaktewater verontreinigd raken. Het is derhalve niet wenselijk om regenwater afkomstig van bedrijventerreinen rechtstreeks op bodem of oppervlaktewater aan te sluiten. Het water wordt op een verbeterd gescheiden systeem aangesloten. Hiermee wordt de first flush afgevoerd naar de bestaande riolering en het surplus aan regenwater wordt op het bestaande retentiebekken aangesloten.

Afvalwater percelen

Het afvalwater van de percelen wordt op het bestaande DWA-stelsel van fase I aangesloten. Het DWA-stelsel is door middel van een pomp op de bestaande riolering van de kern Heeze aangesloten.

Regenwater verhard oppervlak

Om verontreiniging van bodem en/of oppervlaktewater te voorkomen dient het regenwater afkomstig van het bedrijventerrein aangesloten te worden op een verbeterd gescheiden systeem. Fase II betreft een nieuwbouwlocatie. Derhalve kan door middel van de bouwverordening geëist worden dat het regenwater en afvalwater afkomstig van de percelen gescheiden wordt aangeleverd. Het regenwater wordt op een HWA-stelsel aangesloten. Op dit stelsel wordt eveneens het regenwater afkomstig van de wegen aangesloten. Het totaal oppervlak van fase II is ongeveer 81.200 m². Hiervan is ca. 9.320 m² wegooppervlak. Het overige oppervlak bestaat uit bedrijventerreinen, hiervan is ca. 70% verhard oppervlak (daken en verhard bedrijventerrein). Dit komt overeen met 50.300 m². In totaal dient 5.96 ha verhard oppervlak op het verbeterd gescheiden stelsel aangesloten te worden. Het totaal oppervlak van "De Kluis" is ongeveer 8.700 m². Hiervan is

ca. 70% verhard. Dit komt overeen met 6.100 m² of te wel 0,6 ha. Dit verhard oppervlak dient op het bestaande verbeterd gescheiden stelsel aangesloten te worden. In fase I is reeds 7,4 ha verhard oppervlak aangesloten op het verbeterd gescheiden systeem. In totaal wordt er dus 13,96 ha op het verbeterd gescheiden systeem aangesloten.

In het kader van hydrologisch neutraal bouwen dient een bergingsvoorziening aangelegd te worden met een inhoud van 40 mm. Bij een aangesloten verhard oppervlak van 13,96 ha komt dit overeen met een bergingsvijver met een inhoud van 5.584 m³.

Conform de afkoppelbeslisboom van Waterschap De Dommel moet de berging in het stelsel 2 mm bedragen. Omdat er onvoldoende helling in het terrein aanwezig is en het aangesloten verhard oppervlak relatief groot is, is een berging van 2 mm niet haalbaar voor het bedrijventerrein. Wanneer uitgegaan wordt van 2 mm zou iedere straat een eigen overstort krijgen. Dit is echter niet mogelijk bij gebrek aan oppervlaktewater. Derhalve is er in overleg met Waterschap De Dommel voor gekozen om 4 mm berging in het stelsel te hanteren. Het HWA-stelsel zelf heeft een berging van 4 mm. Het overige water stort over en wordt afgevoerd naar het retentiebekken.

Het stelsel wordt na iedere bui leeggepompt naar het DWA-stelsel. Dit houdt in dat alle buien die kleiner zijn dan 4 mm sowieso worden afgevoerd naar het DWA-stelsel. In totaal wordt 2178 m³ regenwater afgevoerd naar het retentiebekken.

Het bestaande retentiebekken heeft een oppervlak van ca. 5.300 m² en een maximale waterlaag van 1 m¹. Dit komt overeen met een inhoud van ca. 5.300 m³. In totaal wordt bij bui L08 2.178 m³ regenwater afgevoerd naar het retentiebekken. Deze hoeveelheid water kan in het retentiebekken opgevangen worden.

Voor het hydrologisch neutraal bouwen moet het retentiebekken een inhoud hebben van 40 mm (5.584 m³). Hier voldoet de retentievijver niet aan. De retentievijver zal vergroot moeten worden met 284 m³. In overleg met het waterschap wordt het oppervlak van de retentievijver vergroot.

De retentievijver heeft een overstort naar het oppervlaktewater (KD21-TV), voor grotere buien. Bij realisatie van de retentievijver is hiervoor reeds een keurontheffing verleend. Alleen de hoeveelheid groter dan 40 mm wordt via de overstort naar de achterliggende sloot afgevoerd. Het water in de retentievijver zelf infiltreert in de bodem.

Conclusie

In de vierde Nota Waterhuishouding worden eisen gesteld m.b.t. de verbetering van de waterkwantiteit, waarbij de volgorde als volgt is: vasthouden/infiltreren, bergen, vertraagd afvoeren. Water afkomstig van verontreinigde oppervlakken dient via een verbeterd gescheiden systeem aangesloten te worden. Het afvalwater en regenwater dient gescheiden worden aangeboden. Het afvalwater afkomstig van de percelen wordt via een DWA-systeem aangesloten op de bestaande riolering van de kern Heeze. Het regenwater afkomstig van de percelen en van de wegen wordt aangesloten op een HWA-stelsel. Het HWA-stelsel heeft

een berging van 4 mm en een POC van 0,2 mm/uur op het DWA-stelsel. Wanneer het stelsel gevuld is, wordt het overige regenwater aangesloten op het bestaande retentiebekken. Volgens hydrologisch neutraal bouwen moet het retentiebekken een inhoud hebben van 40 mm (5584 m³). Hier voldoet de retentievijver niet aan. De retentievijver zal vergroot moeten worden met 284 m³. Voor deze capaciteitsvergroting is ruimte gereserveerd binnen het plangebied.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

Voorliggend bestemmingsplan behelst een herziening en uitbreiding van het bedrijventerrein De Poortmannen.

De realisatie van de infrastructurele onderdelen en aanvullende groenstructuren wordt bekostigd door de uitgifte van de gronden. Hiervoor is in de grondexploitatie €5,00 per m² als compensatie voor rood-voor-groen opgenomen.

Het plan is economisch uitvoerbaar te achten.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting
- de planverbeelding;
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De kaart bestaande situatie is onderdeel van de toelichting.

De planverbeelding geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De planverbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Afstemming met andere regelgeving

Welstand

Het bestemmingsplan regelt met name gebruik, plaats en afmeting van bouwwerken. Andere aspecten, zoals materiaalgebruik, gevelindeling, onderlinge verhoudingen van de bouwdelen of visuele invloed op de naaste omgeving worden voor dit plangebied geregeld in de gemeentelijke welstandsnota “Welstandsbeleid De Sgonste Parels” van juni 2007. De gemeente Heeze-Leende is verdeeld in gebieden met een welstandsniveau variërend van 1 t/m 4. Voor deze gebieden zijn een aantal criteria geformuleerd te weten:

- algemene welstandscriteria
- objectgebonden criteria
- gebiedscriteria voor specifieke bouwwerken.

Aan de hand van deze criteria wordt getoetst of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand alsmede of het betreffende bouwwerk op zichzelf, in verband met de omgeving of redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voor industriegebied De Poortmannen is niveau 2, regulier welstandsgebied van toepassing. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Dit niveau is van toepassing op de meeste woon-, werk- en leefomgevingen.

Algemene Plaatselijke Verordening Heeze-Leende

Voor bedrijventerrein De Poortmannen is de APV Heeze-Leende mede van kracht.

Reclamenota

Voor bedrijventerrein De Poortmannen is de Reclamenota 2004 mede van kracht.

Parkeren

Door aangepaste wetgeving is het wenselijk regels voor het parkeren op te nemen in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de openbare ontsluitingswegen binnen het bedrijventerrein De Poortmannen geldt een algemeen parkeerverbod. Parkeren, stallen, laden en lossen dienen te geschieden op eigen terrein. De parkeercijfers uit de gemeentelijke Parkeervisie zijn in de regels opgenomen.

7.3 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bedrijf (artikel 3)

Dit artikel betreft alle gronden waarop bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Rechtstreeks zijn toegestaan bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2, met inachtnaam van de op de plankaart/verbeelding aangegeven zonering.

Detailhandel en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Voor de vestiging van een lokaal bedrijf in volumineuze detailhandel is onder voorwaarden een afwijkingsprocedure mogelijk, onder meer indien uit een onderzoek blijkt dat elders in de kern Heeze geen geschikte locatie beschikbaar is.

De ondergrens van de omvang van een bedrijfsperceel bedraagt 1.000 m². De bovengrens is als uitgangspunt 5.000 m².

Na een afwijkingsprocedure is een grotere perceelsomvang dan 5.000 m² toelaatbaar, mits na een belangenafweging op basis van een objectief bedrijfsplan de noodzaak daartoe blijkt. Bestaande vestigingen groter dan 5.000 m² zijn positief bestemd.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan op de op de plankaart/verbeelding aangeduide locaties. De situering van de gebouwen is gebonden aan de op de planverbeelding opgenomen aanduiding en de nadere verbale regeling wat betreft de afstanden tot de perceelgrenzen.

Tenzij anders op de planverbeelding is aangeduid bedraagt de toegestane bouwhoogte 10 m.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bij dit artikel behoort een Staat van Bedrijfsactiviteiten, die gebaseerd is op de modelbedrijvenlijst in de VNG- brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2009". Deze modellijst is ten behoeve van dit bestemmingsplan aangepast door:

- weglating van alle milieucategorieën 4, 5 en 6; deze zijn om milieuhygiënische redenen niet toegestaan;
- weglating van de bedrijfsactiviteiten met de indices 3P of 3G; deze zijn om milieuhygiënische redenen niet toegestaan;
- weglating van de bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 t/m 3; deze zijn om planologische redenen niet toegestaan.

Groen (artikel 4)

In deze bestemming zijn bestaande, structurele groenvoorzieningen vervat. Verder zijn elementen als paden en grondwallen toegestaan. Aan de zijde Sterkselseweg is een retentiebekken toegestaan, aangegeven door middel van een aanduiding op de planverbeelding. Ten behoeve van aanwezige waarden, waaronder het in de natuurgebiedsplannen van de provincie omschreven multifunctioneel bos aan de noordwestzijde, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verkeer (artikel 5)

Deze bestemming betreft alle openbare wegen binnen het plangebied. Ondergeschikte groenvoorzieningen maken deel uit van deze bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel is geregeld dat indien bestaande maatvoering afwijkt van de maatvoering in de bouwregels, de bestaande maatvoering leidend is.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel is geregeld dat binnen een vastgestelde veiligheidszone specifieke eisen aan de brandwerendheid van bouwdelen worden gesteld.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

Dit artikel bevat de te volgen procedure voor het toepassen van een ontheffing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 11)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Het voorontwerp heeft met ingang van 22 oktober 2009 tot en met 2 december 2009 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens zijn de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de VROM-Inspectie Regio Zuid verzocht een vooroverlegreactie uit te brengen.

De reacties uit de inspraak en het vooroverleg zijn beantwoord en vastgelegd in de Nota van inspraak en vooroverleg. Deze nota is als bijlage 11 toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 mei 2011 tot en met 29 juni 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. De zienswijzen zijn beantwoord en vastgelegd in de Nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage 12 toegevoegd.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'De Poortmannen' van de gemeente Heeze-Leende.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlage.

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 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

een in de regels of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel bepaalt dat maximaal mag worden bebouwd.

1.7 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.8 bedrijfsplan

een beschrijving van een samenhangend geheel van op elkaar afgestemde keuzes omtrent door het bedrijf te nemen beslissingen of te verrichten handelingen, teneinde een of meer bedrijfsdoelstellingen te bereiken. Het bedrijfsplan dient in ieder geval de volgende gegevens te bevatten:

- voorgeschiedenis bedrijf;
- bestaande toestand bedrijf;
- uitbreiding ter plaatse, met inbegrip van efficiënt ruimtegebruik;
- alternatieve vestigingsmogelijkheden, met inbegrip van efficiënt ruimtegebruik;
- hergebruik van vrijkomende ruimte;
- conclusie: algehele afweging "uitbreiding ter plaatse" en "alternatieve vestigingsmogelijkheden".

1.9 bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.10 bedrijvigheid

het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van stoffelijke objecten/goederen.

1.11 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.12 beroeps-, c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een bouwvergunning aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits dat niet reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan inclusief de overgangsbepaling van dat plan.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel / perceel

een aaneengesloten stuk grond of functioneel bij elkaar behorende gronden die in de directe nabijheid van elkaar zijn gelegen, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, keukens en sanitair, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, alsmede tuincentra en bouwmarkten.

1.25 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.26 gebouw

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

1.27 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

1.28 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.29 hoofdgebouw

een gebouw, dat gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.30 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.31 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg:
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.32 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als bijlage 1, behorende bij deze regels.

1.33 waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen, alsmede voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

1.34 woning

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

1.35 zijdelingse-/achterperceelgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

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

2.3 de 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 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dan wel de harten van de scheidingsmuren.

2.7 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergronds gelegen (deel van het) bouwwerk.

2.8 uitzondering ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1 tot en met 2': bedrijven uit ten hoogste de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), dan wel bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met een perceelsoppervlakte van minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2 tot en met 3.2': bedrijven uit de categorieën 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), dan wel bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven uit de categorieën 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met een perceelsoppervlakte van minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m²;
- c. groothandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel;
- e. buitenopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand groter dan 5 m van de zijdelingse en achterste perceelgrens;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, als ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

waarbij tevens geldt dat:

- g. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi-bedrijven) niet zijn toegestaan;
- h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals genoemd in artikel 2.1 onder 3 Besluit omgevingsrecht, niet zijn toegestaan;
- i. indien de bestaande perceelsoppervlakte van een bedrijf ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan 5000 m², deze oppervlakte geldt als de maximale oppervlakte.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 Parkeren

- a. Per bedrijf dient in voldoende mate te zijn voorzien in de te verwachten behoefte aan ruimte voor parkeren of stallen van auto's in, op of onder de bedrijfsbebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein, dat bij de bedrijfsbebouwing behoort, overeenkomstig de normen uit de Parkeervisie van de gemeente, zoals in onderstaande tabel vermeld:

Parkeerkencijfers Bedrijventerrein De Poortmannen, Heeze

functie	parkeernorm
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven <i>loods, opslag, transportbedrijf</i>	0,85 pp per 100 m ² bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven <i>industrie, werkplaats, laboratorium</i>	2,65 pp per 100 m ² bvo
groothandel, detailhandel in volumineuze goederen	4,5 pp per 100 m ² bvo

stedelijkheidsgraad: niet stedelijk; stedelijke zone: rest bebouwde kom

- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten
 1. bij haaks of gestoken parkeren: ten minste 2,5 bij 5 meter bedragen;
 2. bij langsparkeren: ten minste 2 bij 6 meter bedragen;
- c. Per bedrijf dient in voldoende mate te zijn voorzien in de te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en/of lossen van goederen, in of onder de bedrijfsbebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bedrijfsbebouwing behoort.

3.2.2 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. bedrijfswoningen worden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 50% van het bouwperceel;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m, tenzij anders is aangeduid;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 7 m;
- c. de afstand van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt de volgende regel:

- a. de verticale diepte bedraagt maximaal 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Parkeren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

3.3.2 Afstand tot zijdelingse- en achterste perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder e. en van het bepaalde in 3.2.3 onder c. ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen, mits:

- a. dit uit een oogpunt van brandveiligheid en andere veiligheidsaspecten verantwoord is;
- b. andere belangen niet onevenredig worden geschaad.

3.3.3 Grotere hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.3 onder b. ten behoeve van een grotere hoogte van:

- a. masten en kranen e.d. tot maximaal 15 m;
- b. silo's tot maximaal 10 m.

3.3.4 Toelaatbaarheid

De in 3.3.1 t/m 3.3.3 genoemde afwijkingmogelijkheden kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. buitenopslag op een afstand minder dan 5 m van de zijdelingse en achterste perceelgrens;
- b. uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in 3.1 is toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor woondoeleinden, behoudens de bedrijfswoning;
- d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte en als afhankelijke woonruimte.
- e. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Detailhandel in volumineuze goederen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder b. ten behoeve van het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen, mits:

- a. uit onderzoek blijkt dat elders binnen de gemeente Heeze-Leende geen alternatieve locatie aanwezig is;
- b. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en het behoud van groen in de vorm van inheemse, opgaande beplanting met natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
- b. een grondwal, met een hoogte van maximaal 2 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': een voorziening ten behoeve van de waterberging;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor kamperen.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen of verwijderen van beplanting;
- b. het verlagen of verwijderen van een grondwal;
- c. het aanbrengen van verharding van meer dan 10 m²;

- d. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- e. de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- f. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- g. het graven verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien

- a. geen onevenredige aantasting van natuurlijke en/of landschappelijke waarden plaatsvindt en indien tevens in compensatie van de te verwijderen beplanting is voorzien;
- b. bij het toepassen van de in artikel 4.4.1 onder d. t/m g. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. begeleidende groenvoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding en de verlichting.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' moeten van de aanwezige gebouwen de gevels inclusief de gevelopeningen een warmtebelasting van 15 kW/m² gedurende minimaal 30 minuten kunnen doorstaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het plan ten behoeve van vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt;
- b. het plan voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting ten hoogste 5 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. het plan voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 25 m² en de hoogte ten hoogste 5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan De Poortmannen.

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	10, 11	-						
			VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN					
151	101, 102	0						
			Slachterijen en overige vleesverwerking:					
151	101, 102	1	100	0	100 C	50 R	100 D	
			- slachterijen en pluimveeslachterijen					3.2
151	101	4	100	0	100 C	50 R	100	
			- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²					3.2
151	101	5	50	0	50 C	30	50	
			- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²					3.1
151	101	6	30	0	50	10	50	
			- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²					3.1
151	101, 102	7	50	0	50	10	50	
			- loonslachterijen					3.1
151	108	8	50	0	50	10	50	
			- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²					3.1
1531	1031	0						
			Aardappelproducten fabrieken:					
1531	1031	2	50	10	50	50 R	50	
			- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²					3.1
1532, 1533	1032, 1039	0						
			Groente- en fruitconservenfabrieken:					
1532, 1533	1032, 1039	1	50	10	100 C	10	100	
			- jam					3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	50	10	100 C	10	100	
			- groente algemeen					3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	100	10	100 C	10	100	
			- met koolsoorten					3.2
1551	1051	0						
			Zuivelproducten fabrieken:					
1551	1051	3	50	0	100 C	50 R	100	
			- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j					3.2
1552	1052	1	50	0	100 C	50 R	100	
			Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²					3.2
1552	1052	2	10	0	30	0	30	
			- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²					2
1581	1071	0						
			Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:					
1581	1071	1	30	10	30 C	10	30	
			- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens					2
1581	1071	2	100	30	100 C	30	100	
			- v.c. >= 7500 kg meel/week					3.2
1582	1072	0	100	10	100 C	30	100	
			Banket, biscuit- en koekfabrieken					3.2
1584	10821	0						
			Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:					
1584	10821	2	100	30	50	30	100	
			- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²					3.2
1584	10821	3	30	10	30	10	30	
			- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 2000 m ²					2
1584	10821	5	100	30	50	30 R	100	
			- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²					3.2
1584	10821	6	30	10	30	10	30	
			- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²					2
1585	1073		50	30	10	10	50	
			Deegwarenfabrieken					3.1
1586	1083	0						
			Koffiebranderijen en theepakkerijen:					
1586	1083	2	100	10	30	10	100	
			- theepakkerijen					3.2
1589.2	1089	0						
			Soep- en soeparmafabrieken:					

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	1089	1 - zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	Weven van textiel:						
172	132	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
173	133	Textielverdelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
192	151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURKE.D.						
2010.1	16101	Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
203, 204, 205	162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2
21	17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	1814	B Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	1813	Gratische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2225	1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
23	19	AARDOLIE-/STEENKOOLOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
2320.2	19202	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
25	22	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2512	221102	0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:						
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
261	231	0 Glasfabrieken:						
261	231	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
262, 263	232, 234	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	C Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
28	25, 31	VERVAARD EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0 Constructiewerkplaatsen						
281	251, 331	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
284	255, 331	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkrijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkrijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2851	2561, 3311	0						
2851	2561, 3311	1	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:					
2851	2561, 3311	0	- algemeen	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	11	- metaalhardten	30	100	50	100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	3.2
2851	2561, 3311	8	- emalleren	100	50	100	50 R	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	3.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	3.1
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN					
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:					
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	3.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS					
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.					
314	272		Accumulatoren- en batterijfabrieken	100	30	100	50	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.					
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN					
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	2
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS					
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)					
354	309		Rijwiel- en motorrijwielabrieken	30	10	100	30 R	3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.					

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
361	310	1 Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10	0	10	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
501	451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A Autoplaatwerkrijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	B Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.4	45204	C Autospuutinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0 Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Grth in vlees, vleswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733	Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30	10	30	2
5151.1	46711	0 Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5151.2	46712	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.3	46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.2 / 3	46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2 - algemeen: b.o. ≤ 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4 zand en grind:						
5153.4	46735	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6 - algemeen: b.o. ≤ 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2 - algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752	Grth in kunstreststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1 - autosloperijen: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0 Grth in machines en apparaten:						
518	466	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
60	49	- VERVOER OVER LAND						
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
6023	493	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
6312	52102, 52109	A Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
642	61	B0 zendinstallaties:						
642	61	B1 - LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2

Staat van bedrijfsactiviteiten

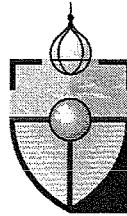
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOP	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
		nummer						
642	61	B2 - FM en TV	0	0	0	10	10	1
642	61	B3 - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	10	10	1
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

bestemmingsplan De Poortmannen (vastgesteld)

Vaststellingsbesluit

AFSCHRIFT



gemeente
HEEZE-LEENDE

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Heeze-Leende;

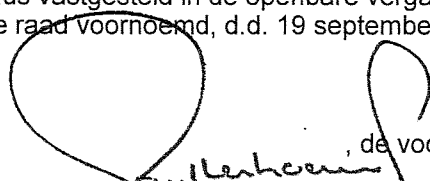
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 augustus 2011, nr. 11.54;

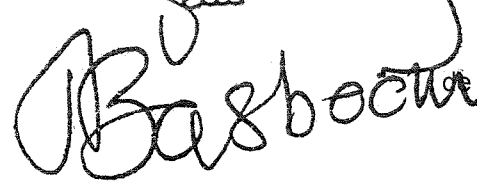
gehoord het besprokene in het Rondetafelgesprek d.d. 19 september 2011;

besluit:

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen (inclusief de ambtshalve wijzigingen);
2. het bestemmingsplan "De Poortmannen" gewijzigd vast te stellen, met de wijzigingen zoals aangegeven in de nota van zienswijzen (inclusief de ambtshalve wijzigingen);
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad voornoemd, d.d. 19 september 2011


de voorzitter


de griffier

