

# Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze

Gemeente Bernheze





# Bestemmingsplan

## Bedrijventerreinen Bernheze

Gemeente Bernheze

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

juni 2013

**Vastgesteld:**

27 juni 2013

**Projectgegevens:**

TOE06-BER00054-01B

REG06-BER00054-01B

TEK06-BER00054-01B

SVB03-BER00054-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1721.BPBedrijventerrein-vg01

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



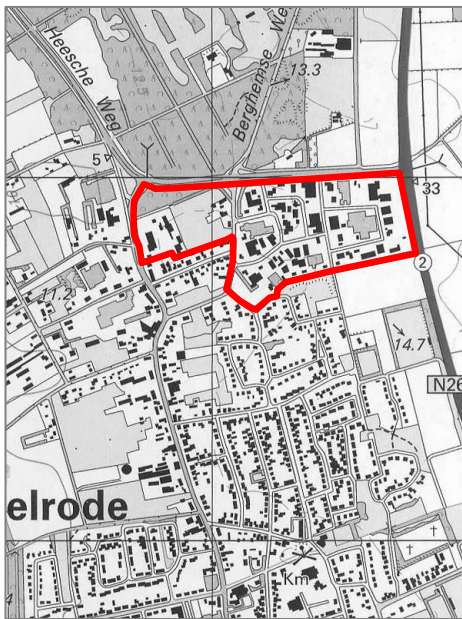
# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	10
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
3.1	Ruimtelijke en functionele structuur	19
3.2	Wijze van bestemmen	30
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>41</b>
4.1	Bodem	41
4.2	Geluid	41
4.3	Luchtkwaliteit	42
4.4	Externe veiligheid	42
4.5	Water	44
4.6	Flora en fauna	47
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	49
4.8	Kabels en leidingen	50
4.9	Radarverstoringsgebied Volkel	50
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>53</b>
5.1	Plansystematiek	53
5.2	Opzet van de regels	53
5.3	De bestemmingen	54
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>Procedures</b>	<b>61</b>
7.1	Inspraak en vooroverleg	61
7.2	Vaststelling	61

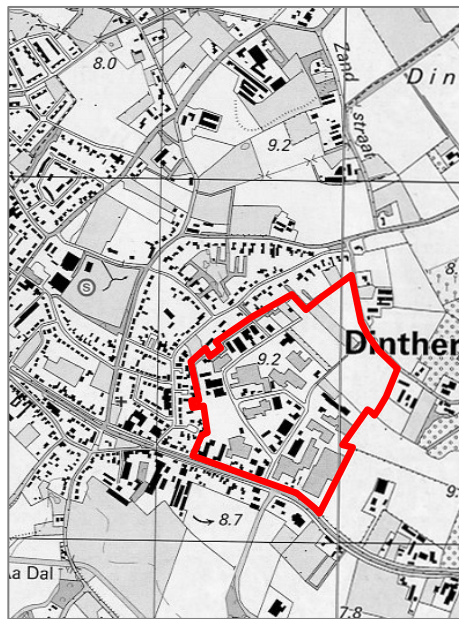
## **Bijlagen:**

Bijlage 1: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze

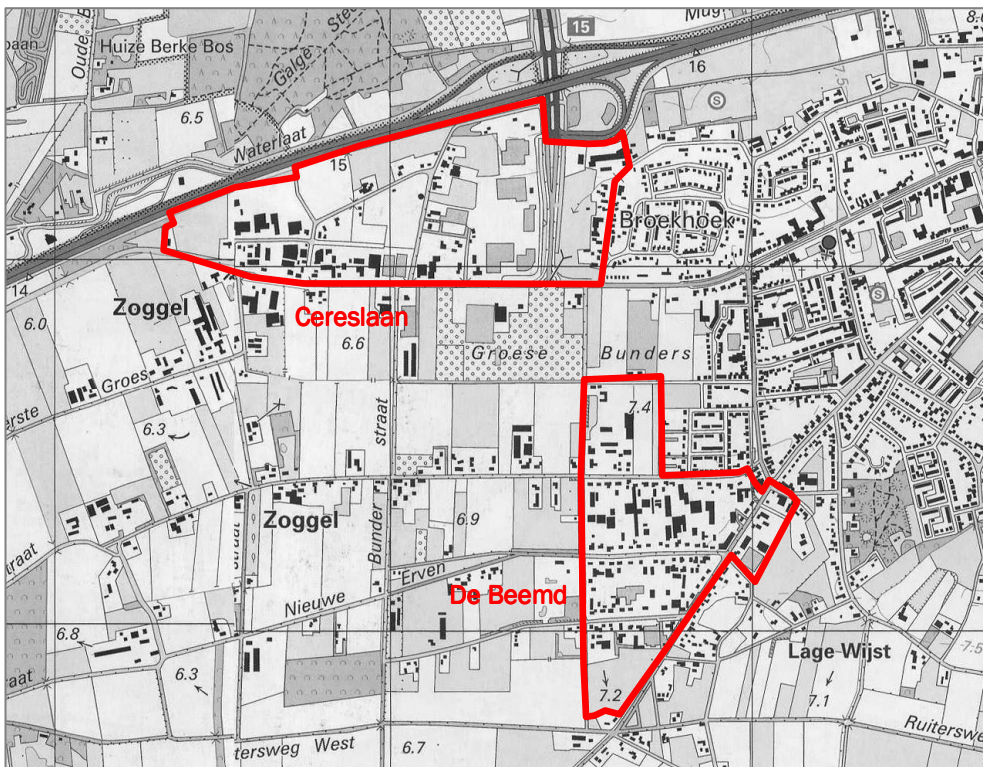
Bijlage 2: Zienswijzennotitie bestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze



Kleinwijk (Nistelrode)



Retsel (Heeswijk-Dinther)



Cereslaan en De Beemd (Heesch)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bernheze is een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. De bestemmingsplannen voor de woongebieden zijn inmiddels geactualiseerd en het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is in juni 2012 vastgesteld. Voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente vigeren circa 15 bestemmingsplannen, die deels verouderd zijn en die in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de feitelijke situatie. Om die reden is herziening van het juridisch-planologisch regime gewenst.

In de gemeente Bernheze bevinden zich vier bedrijventerreinen: Cereslaan en De Beemd in Heesch, Kleinwijk in Nistelrode en Retsel in Heeswijk-Dinther. De bestemmingsplannen die gelden voor deze bedrijventerreinen zijn onvoldoende op elkaar afgestemd, waardoor er ongewenste verschillen zijn voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Om die reden is ervoor gekozen om voor de bedrijventerreinen één nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor alle terreinen, waardoor weer sprake is van een uniform en eenduidig toetsingskader. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij de vigerende rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van de bedrijventerreinen) zijn niet mogelijk gemaakt. Het gemeentelijk beleid voor de bedrijventerreinen, zoals onder andere vastgelegd in de Structuurvisie Bernheze en het Economisch Beleidsplan, is in het bestemmingsplan vertaald. Voorliggend bestemmingsplan biedt hierdoor meer flexibiliteit dan veel van de vigerende bestemmingsplannen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is om bestaande en nieuw te vestigen bedrijven voldoende mogelijkheden te bieden om hun bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de omliggende woongebieden.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld. In de nota zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan benoemd. De uitgangspunten zijn gebaseerd op een veldinventarisatie, het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid en de vigerende bestemmingsplannen. De nota van uitgangspunten is besproken met de klankbordgroep en is na bestuurlijk akkoord en behandeling door de raadscommissie gepubliceerd. De nota van uitgangspunten vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' omvat de vier bedrijventerreinen in de gemeente Bernheze. Voor de begrenzing van het plangebied is zoveel mogelijk aangesloten bij de grenzen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Bernheze' en 'De Kommen van Bernheze'.

Hierdoor maken niet alleen de bedrijventerreinen zelf, maar ook een aantal gronden die grenzen aan de bedrijventerreinen deel uit van het plangebied. Het betreft onder andere de gronden tussen bedrijventerrein Cereslaan en de A59, de gronden ten westen van bedrijventerrein Kleinwijk en een aantal percelen ten noorden, oosten en zuiden van De Beemd. Deze gronden zijn conserverend bestemd.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen en van verouderde regelingen, die in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de feitelijke situatie. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing. Het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen en ontheffingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bedrijventerrein	Bestemmingsplan
Cereslaan	Bedrijventerrein Cereslaan
	Bedrijventerrein Cereslaan West Heesch - locatie Vismeerstraat
	Bedrijventerrein Cereslaan - 1 <sup>e</sup> herziening
	Cereslaan Oost
	Buitengebied Bernheze
De Beemd	De Beemd
	Buitengebied Bernheze
	Buitengebied gemeente Heesch
	Buitengebied herziening Kruishoekstraat
Kleinwijk	Kleinwijk
	Kleinwijk-Oost
	Waardsestraat
	Oude Toren
	Oostelijke Verkeersomlegging
	Noorderbaan
	Uitbouw A50
	Nistelrode - Noord
	Nistelrode - Noord herziening 1985
	Buitengebied gemeente Nistelrode
	Retsel
Bedrijventerrein Retsel - Noord	

### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.



De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

## **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plan-systematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.



## 2 Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening Ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de SVRO zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

De gemeente Bernheze ligt deels in het stedelijk concentratiegebied en deels in de landelijke regio. De kern Heesch, inclusief de bestaande bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd en het nieuw te realiseren regionale bedrijventerrein Heesch West, maakt deel uit van de stedelijke regio. De overige kernen in de gemeente liggen in een landelijke regio.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent in de SVRO sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie.

Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. In de landelijke regio's is ruimte voor bedrijven die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen.

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de SER-ladder gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

Op 4 april 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant de Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant vastgesteld. In dit document zijn de afspraken tussen de gemeenten en de provincie over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio vastgelegd. Geconstateerd is dat Noordoost Brabant niet als één regio kan worden beschouwd wanneer het gaat om via het juiste aanbod van bedrijventerreinen te voorzien in de (verwachte) vraag van het bedrijfsleven. Er is daarom een onderverdeling gemaakt in drie subregio's. De gemeente Bernheze maakt deel uit van de subregio 's-Hertogenbosch-Oss en omgeving. In de Regionale Agenda is aangegeven dat er in de regio Noordoost Brabant tot 2020 ongeveer 250 hectare aan uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen bestaat. Als ook de vervangingsvraag en een beleidsimpuls op de speerpunten wordt meegenomen, is sprake van een vraag van 385 hectare. In de planningsopgave is aangegeven hoe de planningsopgave over de bedrijventerreinen in de landelijke kernen is verdeeld. Voor Cereslaan-west is een geplande uitgifte opgenomen van 1 hectare in de periode 2011-2021. Voor Retsel geldt een geplande uitgifte van 3 hectare in de periode 2011-2021.

### **Relatie met het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' heeft een conserverend karakter en maakt geen uitbreiding van de bedrijventerreinen mogelijk. Het bestemmingsplan biedt wel voldoende ruimte voor de herontwikkeling van de bestaande bedrijfskavels, bijvoorbeeld door het toevoegen van bebouwing. Door op de bedrijfsterreinen te kiezen voor een bebouwingspercentage van 70 of 80% (afhankelijk van de vigerende regeling) zijn er op de bedrijventerreinen mogelijkheden voor enige verdichting (in het kader van zuinig ruimtegebruik). Door het toepassen van milieuzonering zijn centraal op de bedrijventerreinen zwaardere bedrijven toegestaan (maximaal categorie 4.1) dan aan de randen.

Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat in de omliggende woongebieden niet geschaad. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de SVRO.

Het bestemmingsplan is ook in lijn met de regionale afspraken zoals vastgelegd in de Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant. Voor de planningsopgave van 1 hectare voor Cereslaan-west is de vigerende bedrijfsbestemming overgenomen. Dit terrein is inmiddels in ontwikkeling. Voor de uitbreiding van Retsel (planningsopgave van 3 hectare in de periode 2011-2021) is de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Handhaving van deze wijzigingsbevoegdheid is in overeenstemming met het regionaal en provinciaal beleid voor bedrijventerreinen.

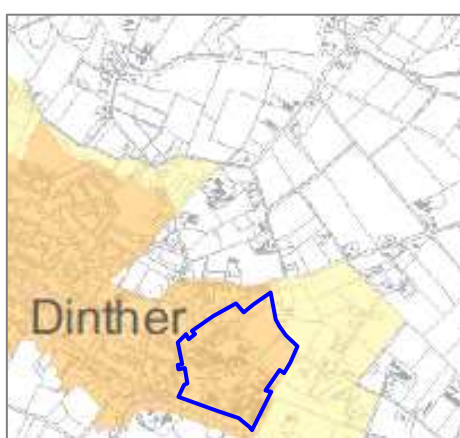
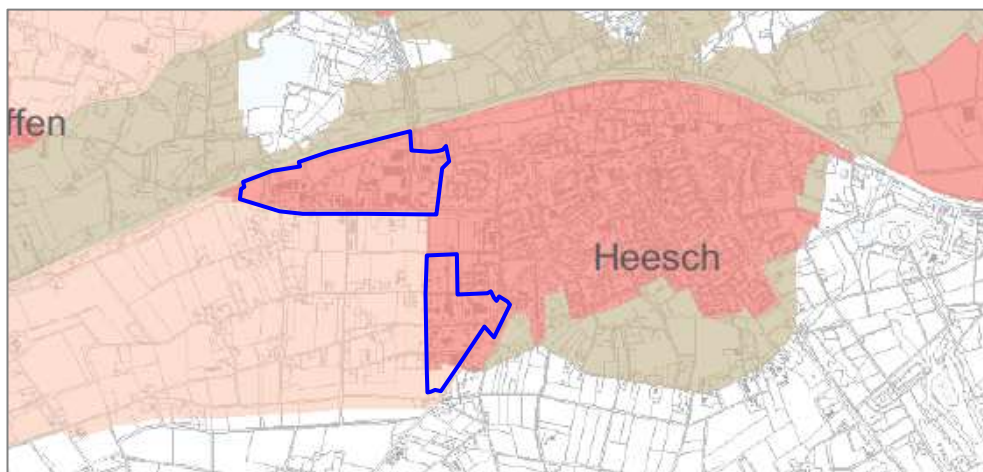
### **2.1.2 Verordening Ruimte**




In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen, die zijn benoemd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd. In de loop van 2012/2013 op provinciaal niveau een nieuwe koers voor het landelijk gebied en de relatie met de steden bepaald<sup>1</sup>. De nieuwe aanpak gaat uit van vier principes: versterken van de samenhang tussen economie, ecologie en leefbaarheid, vergroten van participatie en betrokkenheid, sturing op proces vanuit een visie met randvoorwaarden en ruimte bieden aan initiatieven van particulieren en het bedrijfsleven via lokaal maatwerk. De regels die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte worden in de loop van 2013 mogelijk herzien om ze in overeenstemming te brengen met deze nieuwe provinciale benadering. De insteek is om meer ruimte te bieden aan initiatieven 'van onderaf' en minder strikte (gebods- en verbods)regels te formuleren. Wel worden regels gehandhaafd om de 'basiskwaliteit' te beschermen.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast bevat de verordening regels voor onder meer stedelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in het landelijk gebied en de bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Stedelijke ontwikkelingen dienen, in lijn met het beleid van de SVRO, in principe plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied of binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze gebieden zijn in de Verordening Ruimte begrensd, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het stedelijk concentratiegebied en het landelijk gebied. Het plangebied ligt vrijwel volledig binnen het bestaand stedelijk gebied. Het zuidelijke deel van deelplangebied De Beemd ligt in een 'zoekgebied voor verstedelijking'. Dit deel van het plangebied is conserverend bestemd en heeft daarom een agrarische bestemming gekregen.



---

<sup>1</sup> Koersdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', vastgesteld door Provinciale Staten op 9 december 2011

**Stedelijk concentratiegebied:**

	Bestaand stedelijk gebied
	Zoekgebied verstedelijking
	Gebied integratie stad-land

**Landelijk gebied:**

	Bestaand stedelijk gebied
	Zoekgebied verstedelijking

Uitsneden kaartbeeld stedelijke ontwikkeling (Verordening Ruimte)

De bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd liggen in het stedelijk concentratiegebied; de bedrijventerreinen Kleinwijk en Retsel liggen in het landelijk gebied.

In hoofdstuk 3 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. In de toelichting van een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein moet verantwoording worden afgelegd over de mogelijkheden voor herstructurering, zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, in relatie tot de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe of de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Onder oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen (milieucategorie 3 en hoger) wordt verstaan het gebruik voor:

- bedrijfswoningen;

- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen (tenzij deze direct verband houden met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd);
- bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van bedrijven met een bouwperceel van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.

Voor bedrijventerreinen in het landelijk gebied gelden daarnaast de volgende regels:

- bestemmingsplannen dienen uit te sluiten dat bedrijven worden gevestigd op bouwpercelen met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- in afwijking hiervan kan een bedrijf groter dan 5.000 m<sup>2</sup> worden gevestigd of uitgebreid, mits dat in de toelichting is verantwoord.

### **Relatie met het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' betreft de vier bedrijventerreinen binnen de gemeente. Alle vier de bedrijventerreinen (ook de bedrijventerreinen rond Heesch, die volgens de Verordening Ruimte in een stedelijke regio liggen) hebben een lokaal karakter en bieden met name ruimte aan (lokale) bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht om het huidige karakter van de bedrijventerreinen te behouden en maakt geen uitbreiding van de terreinen mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan, door het opnemen van een uniforme bebouwingsregeling, de mogelijkheid aan bedrijven om op het eigen perceel bebouwing te vervangen of toe te voegen. Hierdoor kunnen bedrijven, als daar behoefte aan is, de bebouwing op het perceel verdichten (tot een bebouwingspercentage van 70 of 80%) waarmee mogelijkheden worden geboden voor zuinig ruimtegebruik.

Het bestemmingsplan gaat, in lijn met de Verordening Ruimte, oneigenlijk ruimtegebruik op de bedrijventerreinen tegen. Concreet betekent dit dat alleen de bestaande bedrijfswoningen positief zijn bestemd; nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Afwijkende functies die in het plangebied aanwezig zijn (horeca, zelfstandige kantoren), zijn voorzien van een passende bestemming, maar nieuwvestiging van horeca of grootschalige zelfstandige kantoren wordt niet toegestaan. Ook reguliere detailhandel is niet mogelijk gemaakt. Detailhandel die passend is op een bedrijventerrein en niet inpasbaar is binnen de centrumgebieden van de kernen is algemeen toegestaan (detailhandel in volumineuze goederen) dan wel toelaatbaar via afwijking (bouwmarkten, tuincentra en grootschalige detailhandel in badkamers, keukens, sanitair, woninginrichting en motoren, bromfietsen en scooters). Overige vormen van detailhandel zijn niet toegestaan.

Ook voor wat betreft de maximale perceelsgrootte wordt aangesloten bij het provinciaal beleid. Hoewel twee van de vier bedrijventerreinen (Cereslaan en De Beemd) volgens het provinciaal beleid in de stedelijke regio liggen, zijn alle vier de bedrijventerreinen aan te merken als lokaal bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is daarom voor alle terreinen in principe een maximale bouwperceelsgrootte van 5.000 m<sup>2</sup> geregeld. Uitzondering op deze regel zijn de bedrijfsperven aan de westzijde van de Cereslaan, waarvoor het bestemmingsplan 'Cereslaan - 1<sup>e</sup> herziening' geldt. Dit gedeelte van het bedrijventerein is juist ontwikkeld als vestigingslocatie voor grotere bedrijven (ingevolge het vigerende bestemmingsplan geldt hier een minimale perceelsgrootte van 5.000 m<sup>2</sup>). Om die reden wordt hier geen maximale perceelsgrootte geregeld. Ook de overige bedrijfsperven die in de huidige situatie al groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>, zijn door middel van een aanduiding positief bestemd. Hierdoor kunnen deze grotere percelen bij bedrijfsbeëindiging eventueel als één perceel worden verkocht en hoeven ze niet gedwongen te worden gesplitst. Om versnippering van de bedrijventerreinen te voorkomen, is daarnaast ook een minimale perceelsgrootte van 500 m<sup>2</sup> vastgelegd. Kleinere bedrijven zijn over het algemeen goed inpasbaar in de centrumgebieden of woongebieden en passen minder goed op de bedrijventerreinen.

## **2.2 Gemeentelijk beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie Bernheze**

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De structuurvisie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt een toetsings- en inspiratiekader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Om zo goed mogelijk bij de gemeentelijke doelstellingen aan te sluiten, is de structuurvisie opgedeeld in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

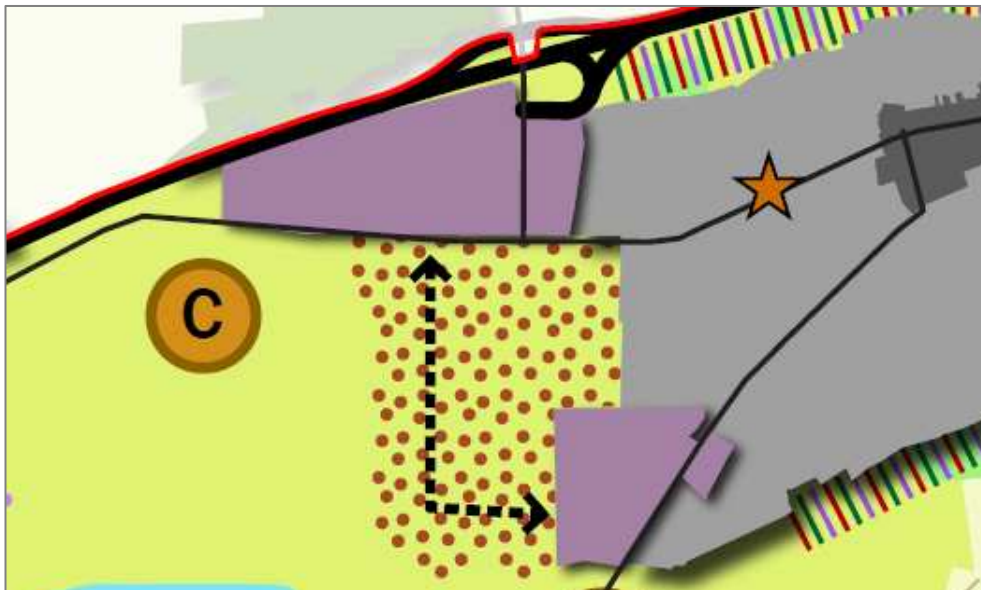
#### **Deel A: Ruimtelijk Casco**

In deel A is vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en het droombeeld (mission statement) voor de lange termijn. Het Ruimtelijk Casco vormt het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze. Deze beleidskaart bundelt het vigerende beleid en de visie op hoofdlijnen en biedt het kader voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

#### **Deel B: Uitvoeringsprogramma**

In deel B zijn de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en zijn de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast is geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het uitvoeringsprogramma wordt periodiek geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.





Uitsneden Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bernheze)

### Visie op bedrijvigheid

Op het gebied van bedrijvigheid is geconcludeerd dat Bernheze geen ‘werkgemeente’ is; vergeleken met gemeenten in de omgeving is de werkgelegenheidsfunctie vrij laag, wat betekent dat relatief veel inwoners buiten de gemeente werkzaam zijn. Bedrijvigheid is geconcentreerd op de vier bedrijventerreinen en komt daarnaast voor in de kernen en in de vorm van solitaire bedrijfsvestigingen in het buitengebied.

In de visie op hoofdlijnen is aangegeven dat de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bernheze haar basis vindt in twee kwaliteiten: enerzijds de groene kwaliteit en anderzijds de woonkwaliteiten. Behoud van de groene kwaliteiten (met de karaktertrekken rust en ruimte) is dan ook uitgangspunt.

Op het gebied van woonkwaliteiten wordt de dorpse uitstraling gekoesterd. Kleinschalige verstedelijking wordt niet uitgesloten, maar dient ingepast te worden in de landelijke uitstraling. Behoud van het (centrum)voorzieningsaanbod wordt nagestreefd. De gemeente Bernheze wil daarbij lokale bedrijven een blijvende plek bieden. Startende en doorgroeende bedrijven vinden hun plek op informele en formele bedrijfslocaties. Ook voor bedrijven die qua maat en schaal niet (meer) passen binnen de woonomgeving dient een passende plek te worden gevonden. Indien bedrijven de lokale schaal ontgroeien, biedt het regionale bedrijventerrein Heesch West uitkomst. Door verplaatsing van bedrijven naar Heesch West kan op de bestaande bedrijventerreinen ruimte worden gecreëerd voor (nieuwe) ondernemers.

Op het Ruimtelijk Casco zijn de bedrijventerreinen Cereslaan, De Beemd, Kleinwijk en Retsel aangeduid als 'Bedrijventerreinen'. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen voor efficiënt ruimtegebruik worden benut. Daarnaast is het van belang de bestaande structuur van de bedrijventerreinen intact te houden en waar mogelijk te versterken. Daarbij is aandacht nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein. Grootschalige uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen is in de structuurvisie niet voorzien. Wel is een aantal locaties (met name de gronden tussen bedrijventerrein Cereslaan en de A59) opgenomen binnen de grenzen van de aanduiding 'Bedrijventerreinen'.

### **Relatie met het bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarin de bestaande structuur van de bedrijventerreinen is vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Belangrijke (groen)voorzieningen zijn passend bestemd, zodat deze behouden blijven. Door het opnemen van een flexibele bebouwingsregeling binnen de bedrijfsbestemming hebben bedrijven voldoende mogelijkheden om op het eigen perceel bebouwing te vervangen of toe te voegen. Hierdoor is het bestemmingsplan in lijn met het gemeentelijk beleid, dat is gericht op het bieden van mogelijkheden voor ondernemers om op de huidige locatie door te groeien. Voor bedrijven die de lokale schaal ontgroeien (bijvoorbeeld bedrijven op een zeer groot bedrijfskavel, bedrijven in de zwaarste milieucategorieën en risicovolle inrichtingen) biedt het bestemmingsplan geen ruimte. Voor dergelijke bedrijven is het toekomstige regionale bedrijventerrein Heesch West een geschiktere vestigingslocatie. Bestaande afwijkende situaties (bijvoorbeeld bedrijfskavels groter dan 5.000 m<sup>2</sup>) zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd.

### **2.2.2 Toekomstvisie Bernheze 2020**

In 2011 is gestart met de Toekomstvisie Bernheze 2020. Het doel van de toekomstvisie is het bieden van een overkoepelende visie die alle gemeentelijke plannen verbindt. De rapportage 'De toekomst maken we zelf' vormt een eerste aanzet om te komen tot de nieuwe gemeentelijke toekomstvisie.

In het document zijn 12 kernambities beschreven, die in de komende jaren zullen worden uitgewerkt in programma's en projecten, met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma.

Op het gebied van bedrijvigheid (kernambitie 5: ondernemen) is aangegeven dat Bernheze lokale bedrijvigheid stimuleert en zoveel mogelijk in wil spelen op de snel veranderende economische en maatschappelijke omgeving. De gemeente richt zich vooral op het stimuleren van het lokale vestigingsklimaat en het lokale ondernemerschap. Bedrijvigheid richt zich met name op hergebruik en intensief ruimtegebruik van de bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt voor de drie grotere kernen Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther passende vestigingsruimte geboden voor lokale bedrijvigheid, in combinatie met een goede bereikbaarheid. De bedrijventerreinen kenmerken zich door een duurzame inrichting en bebouwing met kansen voor duurzame vormen van energie. Het regionaal bedrijventerrein Heesch West kan ook mogelijkheden bieden voor lokale bedrijvigheid, zeker voor bedrijven die in de kernen uit hun jasje groeien.

#### **Relatie met het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is gericht op het behoud van het bestaande karakter van de bedrijventerreinen, in combinatie met een flexibele bebouwingsregeling die ondernemers voldoende mogelijkheden biedt op het eigen bedrijfsperceel. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het beleid zoals opgenomen in de Toekomstvisie Bernheze 2020.

#### **2.2.3 Economisch beleidsplan 2011-2015**

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad het Economisch beleidsplan 2011-2015 'Denken en doen' vastgesteld. De beleidsnota beschrijft het economisch beleid van de gemeente Bernheze, tegen de achtergrond van de actuele economische ontwikkelingen en in samenhang met andere beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening en milieu. In de nota zijn de ambities, visie, acties en maatregelen tot 2015 opgenomen.

#### **Streefbeeld**

De economische ambitie van Bernheze kan worden samengevat in vier kernzinnen, die als streefbeeld voor de toekomst gelden:

- 1 Kernen met een eigen basis
- 2 Moderne mix van locaties om te werken
- 3 Ondernemen in een aantrekkelijk buitengebied
- 4 Herkenbare positie in een samenwerkende regio

Ad 1: In het kader van het streefbeeld 'kernen met een eigen basis' wordt ernaar gestreefd om ondernemers de mogelijkheden te bieden om zich in de kernen te vestigen, zodat de kracht van de kernen behouden blijft. De concentratie aan voorzieningen in Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek draagt bij aan het behoud van het eigen karakter.

Ad 2: Bedrijven vragen ruimte. Het buitengebied fungeert daarbij als ‘bedrijventerrein’ voor de agrarische sector, de centra fungeren als ‘bedrijventerrein’ voor winkels en voorzieningen. Voor industriële en handelsbedrijven beschikt Bernheze over bedrijventerreinen bij de kernen. Deze terreinen blijven ook in de toekomst ruimte bieden aan de gevestigde ondernemers. Heesch West wordt ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein, waar ook bedrijven kunnen worden gevestigd die op de huidige locatie in Bernheze te groot worden. Dit draagt bij aan het behoud van werkgelegenheid en economische dynamiek in de regio.

De ambitie is om de bedrijventerreinen voortdurend aan te passen aan de eisen die moderne ondernemingen daaraan stellen, onder andere op het gebied van telecommunicatie, bereikbaarheid, uitstraling en beeldkwaliteit. Voor de toekomst wordt gestreefd naar invoering van bedrijventerreinenbeheer op alle gemeentelijke terreinen. Er komen in de toekomst steeds meer kleine bedrijven en ZZP'ers. Deze bedrijven zijn veelal goed te huisvesten in de woonomgeving.

De vier kernzinnen (streefbeelden) zijn uitgewerkt in een visie op de kernen, een visie op de duurzame werkgebieden, een visie op de economie van het buitengebied en een visie op een duurzame en fitte arbeidsmarkt. In de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen en voor het buitengebied zijn de streefbeelden verwerkt, waarbij in beide bestemmingsplannen meer ruimte is geboden aan bepaalde vormen van bedrijvigheid, onder andere in de vorm van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten voor ZZP'ers en combinaties van wonen en werken. Voor het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Bernheze’ is met name de visie op de duurzame werkgebieden van belang.

### **Visie op de duurzame werkgebieden**

Veel van de (grotere) industriële, handels- en transportondernemingen binnen de gemeente zijn op de bedrijventerreinen gevestigd, waardoor op deze terreinen circa 25% van de werkgelegenheid in de gemeente is geclusterd. Voor de bedrijven is met name het bieden van voldoende ruimte van belang om verdere ontwikkeling fysiek mogelijk te maken. Het accent ligt bij het aanbieden van passende vestigingsruimte in combinatie met een goede bereikbaarheid en zoveel mogelijk vereenvoudigde regels en procedures. In de huidige situatie is op Retsel nog ruimte beschikbaar; op de langere termijn speelt Heesch West een belangrijke rol voor de uitgifte van bedrijfspercelen. Het verdient aanbeveling om op Heesch West ruimte te claimen om bedrijven uit de eigen gemeente te faciliteren. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zal worden bezien of er mogelijkheden zijn voor het oprekken van de gebruiksmogelijkheden, zodat ruimte kan worden gevonden op de eigen kavel. De wensen van de ondernemers dienen hierbij te worden betrokken. Inmiddels wordt hier, onder andere in het traject Ruimteplanner Bernheze (zie paragraaf 2.2.4), vorm aan gegeven.

In de afgelopen jaren zijn de terreinen Cereslaan, Retsel en Kleinwijk gerevitaliseerd en hebben ze een kwaliteitsimpuls gekregen. Over het algemeen zijn de terreinen dan ook van een goede ruimtelijke kwaliteit. De terreinen kunnen nog aan kracht winnen door ze herkenbaarder te maken en een duidelijker eigen gezicht te geven.

Niet door de terreinen te reserveren voor specifieke branches, maar door inrichting en aanzien van het terrein te verbeteren. Dit kan door onderscheid aan te brengen in de gewenste kwaliteit van de ruimtelijke uitstraling, bereikbaarheid en wegprofielen, minimale en maximale kavelmaten, bebouwingspercentages en bouwhoogten en de aanwezige (gezamenlijke) voorzieningen. Heesch West wordt toegesneden op de vestiging van grootschalige bedrijven. Daarnaast bestaat behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte waarvoor bedrijfsverzamelgebouwen kunnen worden ontwikkeld. In de kernen kan ruimte worden geboden aan kleinschalige bedrijfsvestigingen.

Aandachtspunten zijn onder meer de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen en het aanpakken van 'conflictbedrijven', die in de loop der jaren fors zijn gegroeid en waarvoor verplaatsing wellicht mogelijk is. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van de randen (zowel richting de hoofdontsluitingen als richting het buitengebied) en de relatie tussen de bedrijventerreinen en de omliggende woongebieden. Het streven is om voor ieder bedrijventerrein te voorzien in een beheergroep, gevolgd door parkmanagement. Vanuit het terreinbeheer kan ook worden gekeken naar de haalbaarheid van voorzieningen voor duurzaam ondernemen. In de toekomst zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien, onder andere op het gebied van werken aan huis, zakelijke dienstverlening, zorg en onderwijs. De rol van de gemeente is faciliterend en vooral juridisch-planologisch van aard. Gekozen wordt voor een zoveel mogelijk geclusterde vestiging van deze voorzieningen, in combinatie met andere voorzieningen.

### **Speerpunten en acties**

In het economisch beleidsplan is een aantal concrete speerpunten en acties benoemd. Hierbij is onder andere aangegeven dat de in gang gezette uitbreiding van Retsel voortgezet moet worden zodat bestaande bedrijven kunnen groeien en ruimtelijke knelpunten kunnen worden aangepakt. Het nieuwe bestemmingsplan dient daarnaast voldoende flexibel te zijn om op (veranderende) vragen vanuit de markt te kunnen inspelen.

Door middel van een visie werkterreinen kan in beeld worden gebracht welke bedrijven zich willen verplaatsen en welke locaties hiervoor geschikt zijn. Hieraan wordt gevolg gegeven door de Ruimteplanner, die gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' wordt opgesteld. Waar mogelijk zijn de conclusies van de Ruimteplanner (voor zover deze betrekking hebben op de bestaande terreinen) vertaald in het bestemmingsplan. Indien uit de Ruimteplanner blijkt dat er ook behoefte is aan (substantiële) uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen, wordt dit meegenomen in een afzonderlijk traject van visievorming. Uitbreiding van de bedrijventerreinen wordt in voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

### **Relatie met het bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij het beleid van het Economisch beleidsplan. Dit betekent enerzijds dat op de bedrijventerreinen voldoende ruimte wordt geboden aan bestaande en nieuw te vestigen bedrijven en andere functies die passend zijn op de terreinen.

Zo is voorzien in een flexibele bebouwingsregeling voor de bedrijfspercelen, kunnen via afwijking bedrijfsverzamelgebouwen worden toegestaan en zijn regelingen opgenomen voor bepaalde vormen van detailhandel en de nieuwvestiging van sportscholen (via afwijking); functies die vaak geen plek kunnen vinden binnen de kernen en waarvan vestiging op een bedrijventerrein voor de hand ligt. Anderzijds betekent dit dat bepaalde functies juist niet worden toegestaan. Nieuwvestiging van grootschalige zelfstandige kantoren, 'reguliere' detailhandel en bedrijfswoningen is niet mogelijk binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

#### **2.2.4 Ruimteplanner Bernheze**

Gelijktijdig met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het traject van de Ruimteplanner Bernheze gestart. Het doel van de Ruimteplanner is om een visie te ontwikkelen op de bedrijventerreinen en keuzes te maken ten aanzien van de ontwikkelingsruimte voor bedrijven in de gemeente Bernheze. De wens is enerzijds om inzicht te krijgen in de verwachte verschuiving die optreedt door de komst van het regionale bedrijventerrein Heesch West en anderzijds om in beeld te brengen welke economische en ruimtelijke vraagstukken er spelen op de bestaande bedrijventerreinen. In samenwerking met de Kamer van Koophandel en de ondernemers op de bedrijventerreinen wordt een visie geformuleerd op de bedrijventerreinen en wordt in beeld gebracht welke concrete acties nodig zijn. Het bedrijfsleven wordt nadrukkelijk betrokken bij het opstellen van de visie, onder meer door het uitvoeren van een digitale enquête en het organiseren van workshops. De bedrijventerreinvisie zal een afwegings- en inspiratiekader vormen voor toekomstige beslissingen ten aanzien van de terreinen.

#### **Relatie met het bestemmingsplan**

Hoewel voorliggend bestemmingsplan geen uitbreiding van de bedrijventerreinen mogelijk maakt, is een aantal conclusies en aanbevelingen uit de Ruimteplanner meegenomen in het bestemmingsplan. Het gaat dan uitsluitend om aanbevelingen die ruimtelijk relevant zijn (bouwhoogtes, bebouwingspercentages, toestaan van bepaalde vormen van detailhandel etcetera). Andere aanbevelingen, die meer economisch van aard zijn of zijn gericht op het beheer van de terreinen (vestigingsklimaat, inrichting openbare ruimte, veiligheid etcetera) kunnen niet via het bestemmingsplan worden geregeld.

#### **2.2.5 Parkeerbeleidsplan en Parkeernormennota**

Het Parkeerbeleidsplan Bernheze is vastgesteld op 29 september 2008. In het Parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen opgenomen en is aangegeven onder welke condities vrijstelling kan worden verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen. Op basis van het parkeerbeleidsplan is een parkeerfonds ingesteld waarin financiële compensaties worden gestort en waaruit de aanleg van openbare parkeerplaatsen wordt gefinancierd. Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad, na evaluatie van het Parkeerbeleidsplan, de Parkeernormennota gemeente Bernheze vastgesteld. De Parkeernormennota is een vertaalslag van de in 2008 vastgestelde parkeernormen en de evaluatie daarvan.

Bij het toepassen van de parkeernormen wordt er vanuit gegaan dat de initiatiefnemer van een bouwplan verantwoordelijk is voor het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein en dat een nieuw initiatief (verbouw, nieuwbouw of functieverandering) geen parkeerproblemen mag veroorzaken in de omgeving. In uitzonderlijke gevallen kan, na onderzoek, eventueel ook worden voorzien in een oplossing (deels) in de openbare ruimte.

In het geval van een nieuw initiatief wordt de parkeereis bepaald op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de Parkeernormennota. Per functie zijn in de nota parkeerkenngetallen opgenomen, die zijn gedifferentieerd naar functie en locatie (centrum, binnen bebouwde kom of buiten bebouwde kom). Voor de bedrijventerreinen dient te worden uitgegaan van een ligging 'binnen de bebouwde kom'. Voor kantoren, dienstverlening en industrie gelden de volgende normen.

<b>Parkeernormen kantoren, dienstverlening en industrie</b>				
	Centrum	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom	Eenheid
Commerciële dienstverlening	2,5	3,3	3,3	100 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren	3,0	3,0	3,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Loods, opslag, transportbedrijf	0,6	0,7	0,9	100 m <sup>2</sup> bvo
Industrie, werkplaats	1,5	2,0	2,5	100 m <sup>2</sup> bvo

Daarnaast zijn in het Parkeerbeleidsplan parkeernormen opgenomen voor (onder andere) woningen, detailhandel/showrooms en sportscholen.

### **Relatie met het bestemmingsplan**

Bij bouwaanvragen wordt op grond van de gemeentelijke bouwverordening getoetst aan de parkeernormen uit het de Parkeernormennota. De normen werken daardoor niet rechtstreeks door in de planregels. Dit voorkomt dat bij iedere wijziging van de parkeernormen ook de bestemmingsplannen moeten worden herzien.





## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

#### 3.1.1 Algemeen

Op de vier bedrijventerreinen Cereslaan, De Beemd, Kleinwijk en Retsel zijn met name lokale bedrijven gevestigd, veelal in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Op enkele locaties zijn zwaardere bedrijven (maximaal milieucategorie 4.1, in totaal circa 10 bedrijven) gevestigd. De aard van de bedrijvigheid is divers. Industriële (productie)bedrijven, opslagbedrijven, transportbedrijven en groothandelsbedrijven komen naast elkaar voor. Op enkele locaties zijn afwijkende functies, zoals zelfstandige kantoren, detailhandel (veelal in volumineuze goederen) of horeca gevestigd. De kavelgrootte van de bedrijven ligt over het algemeen tussen de 1.000 en 5.000 m<sup>2</sup>, waarbij op enkele locaties grotere bedrijven zijn gevestigd. Op alle bedrijventerreinen zijn, in meer of mindere mate, bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast liggen aan de randen van de bedrijventerreinen een aantal burgerwoningen en agrarische gronden binnen de grenzen van het plangebied. De vier bedrijventerreinen hebben, op basis van hun ligging, ontsluiting en de aanwezige bedrijven, ieder een eigen ruimtelijke structuur en karakter. Hierna wordt per bedrijventerrein ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur. Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is het behoud van de huidige opzet en het lokale karakter van de bedrijventerreinen.

#### 3.1.2 Cereslaan

Bedrijventerrein Cereslaan ligt ten westen van de kern Heesch, tussen de A59 in het noorden en de Bosschebaan in het zuiden. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van circa 30 hectare (netto circa 20 hectare) en wordt doorsneden door de Cereslaan, die het bedrijventerrein in een oostelijk en een westelijk deel verdeelt. Het bedrijventerrein ligt aan de westelijke entree van Heesch, aan de afrit van de A59. Bedrijventerrein Cereslaan heeft een gevarieerd karakter, waarbij recente panden en oudere bedrijfsgebouwen elkaar afwisselen. Er is een groot contrast tussen het oostelijk deel van Cereslaan, de grote bedrijfskavels aan de westzijde van de Cereslaan en de overige bebouwing op het westelijk deel van het bedrijventerrein.



Luchtfoto Cereslaan (bron: maps.bing.com)

Cereslaan-Oost ligt tussen de Cereslaan en de Broekhoek en vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en de woongebieden van Heesch. De bedrijfsperven op Cereslaan-Oost grenzen direct aan een parallelweg van de Cereslaan en zijn daardoor zichtbaar vanaf deze ontsluitingsweg. Op dit deel van het bedrijventerrein zijn onder andere een fastfoodrestaurant en bankkantoor gesitueerd. De bedrijfspanden op Cereslaan-Oost oriënteren zich op de Cereslaan en hebben een representatieve uitstraling. De bebouwing is aan de zijde van de Cereslaan hoger (10 tot 12 meter) dan centraal op de bedrijfsperven (hoogte maximaal 7 meter). Op de hoek van de Cereslaan en de Bosschebaan bevindt zich een bankkantoor met een hoogte van circa 12 meter. De noordelijke rand van Cereslaan-Oost bestaan uit een fastfoodrestaurant en een bedrijfsverzamelgebouw. De bebouwingsstructuur aan de Broekhoek is kleinschaliger. Hier staat een aantal vrijstaande (bedrijfs)woningen die een overgang vormen tussen de grotere bedrijfsperven en de woonbuurt ten oosten van de Broekhoek. Het perceel Cereslaan 6 is in de huidige situatie nog onbebouwd. Voor deze gronden is (in combinatie met het achtergelegen perceel Broekhoek 44a) een herontwikkeling voorzien, waarvoor een afzonderlijke planologische procedure is doorlopen. Deze ontwikkeling is als 'bestaande situatie' overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Grootschalige bedrijven westzijde Cereslaan



Representatief bedrijfspand oostzijde Cereslaan



Bedrijven westelijk deel bedrijventerrein Cereslaan



Woningen Broekhoek

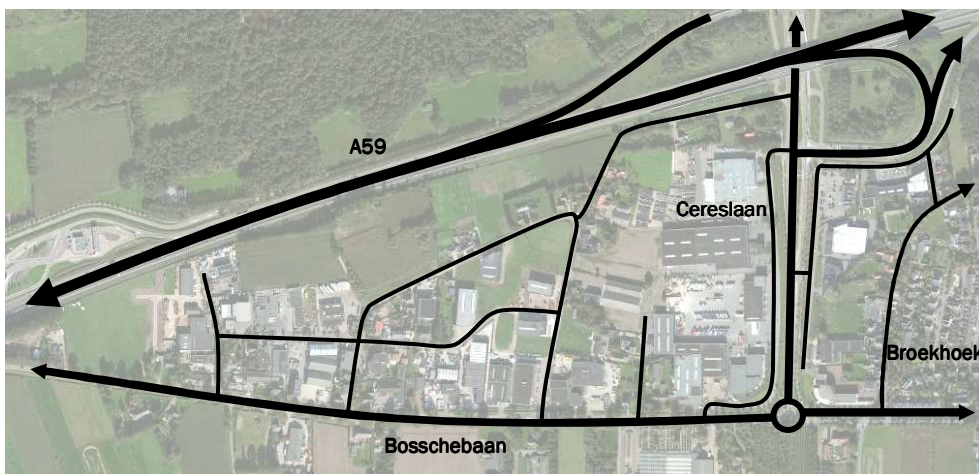
Aan de westzijde van de Cereslaan, bereikbaar via een parallelweg, ligt een aantal grote bedrijfsperven. De bedrijfshallen die op deze percelen staan hebben een hoogte van 8 tot 10 meter en hebben, in vergelijking met de bebouwing aan de oostzijde van de Cereslaan, een minder representatieve uitstraling.

Tussen en achter de bedrijfshallen vindt opslag of stalling van vrachtwagens plaats. Aan de Cereslaan 9, nabij de rotonde Cereslaan / Bosschebaan, is een bouwmarkt gevestigd.

Het westelijk deel van bedrijventerrein Cereslaan bestaat uit een driehoekig gebied, dat in westelijke richting smaller wordt. Op dit deel van het bedrijventerrein komen grotere en kleinere bedrijfshallen naast elkaar voor, afgewisseld met bedrijfswoningen. De aard van de bedrijvigheid is divers, net als de uitstraling van de panden. Hoewel enkele bedrijfspercelen direct zichtbaar zijn vanaf de snelweg, is er geen sprake van een representatieve uitstraling naar deze zijde. De bedrijfspanden op het westelijk deel van Cereslaan oriënteren zich op de interne ontsluitingswegen en de Bosschebaan. Langs de noordelijke rand van bedrijventerrein Cereslaan, tussen de bedrijfspercelen en de A59, bevindt zich een gebied dat bestaat uit een afwisseling van agrarische percelen en enkele woningen. In dit gebied is de realisering van een nieuwe ontsluitingsweg voor Heesch West, parallel aan de A59, voorzien. Op termijn zal het gebied dan ook een transformatie ondergaan, waarbij mogelijk ook in een uitbreiding van bedrijventerrein Cereslaan kan worden voorzien. De exacte invulling van het gebied is echter onvoldoende concreet, zodat in voorliggend bestemmingsplan de huidige situatie positief is bestemd. Voor de transformatie van het gebied wordt een afzonderlijk traject doorlopen, in relatie tot de aanleg van Heesch West.

### Ontsluiting en parkeren

Bedrijventerrein Cereslaan is bereikbaar vanaf de Cereslaan en de Bosschebaan. Vanaf het bedrijventerrein sluiten verschillende wegen aan op deze hoofdontsluitingswegen. De Cereslaan vormt een directe noord-zuidverbinding tussen Oss en Heesch en sluit aan op de A59. De route Bosschebaan - 't Dorp - Graafsebaan is de belangrijkste centrale weg door Heesch.



Wegenstructuur Cereslaan

Door de directe aansluiting op de A59 is bedrijventerrein Cereslaan goed bereikbaar. De interne ontsluitingsstructuur bestaat uit een aantal wegen die aantakken op de Bosschebaan en de Cereslaan (bij de Cereslaan in de vorm van parallelwegen)

Parkeren vindt op bedrijventerrein Cereslaan hoofdzakelijk plaats op eigen terrein. Ook bij de niet-bedrijfsfuncties (het fastfoodrestaurant en het bankkantoor) is op eigen terrein parkeergelegenheid aanwezig.

### Groen en water

De belangrijkste groenvoorzieningen liggen langs de ontsluitingswegen Cereslaan en Bosschebaan. De brede bermen van de Cereslaan en de laanbeplanting langs de Bosschebaan zorgen voor een groene begeleiding van deze wegen. Ook de Broekhoek heeft, dankzij de forse boombeplanting en de groen ingerichte voortuinen van de woningen, een groene uitstraling. Daarnaast is sprake van agrarische percelen tussen het bedrijventerrein en de A59 en aan de westzijde van het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zelf is in beperkte mate groen aanwezig, in de vorm van boombeplanting en groene bermen langs de wegen op het bedrijventerrein. In de bermen van de Cereslaan en de Bosschebaan liggen waterlopen, die door het waterschap deels zijn aangemerkt als leggerwatergang. Daarnaast liggen in het plangebied enkele ondergeschikte watergangen, in de vorm van kavelsloten tussen de agrarische percelen.

### 3.1.3 De Beemd

Bedrijventerrein De Beemd ligt in het zuidwestelijk deel van Heesch en beslaat een min of meer driehoekig gebied tussen de Kruishoekstraat in het westen, de Vinkelsestraat in het oosten en de Zoggelsestraat in het noorden. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van circa 21 hectare (netto circa 19 hectare). Ook het bedrijfsperceel ten noorden van de Zoggelsestraat en een aantal percelen aan de oostzijde van de Vinkelsestraat liggen binnen de plangrens.



Bedrijfspercelen met bedrijfswoningen De Beemd



De Beemd is een traditioneel werkgebied dat geleidelijk is gegroeid tot de huidige omvang. Het noordelijk deel van het bedrijventerrein (tussen de Zoggelsestraat en de Nieuwe Erven) is het eerst ontwikkeld; vervolgens is het bedrijventerrein in een aantal fases in zuidelijke richting uitgebreid, waarbij de ruimtelijke structuur van het noordelijk deel is doorgezet. Bedrijventerrein De Beemd bestaat in de huidige situatie uit drie bedrijvencusters, die van elkaar worden gescheiden door de Nieuwe Erven en de Nieuwstraat. De twee noordelijke clusters zijn volledig ingevuld met bedrijfsgebouwen.

Van het zuidelijke cluster is slechts de rand aan de Nieuwstraat ingevuld; de gronden ten zuiden van deze bedrijfskavels zijn in agrarisch gebruik. De bedrijfskavels op De Beemd zijn vrijwel allemaal kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. In het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein bevindt zich een groter bedrijf (inzameling en recycling van afval). Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door de combinatie van wonen en werken. Bij vrijwel alle bedrijfskavels is een vrijstaande bedrijfswoning aanwezig aan de voorzijde van het perceel. De bebouwing op het terrein varieert in hoogte en uitstraling, maar is over het algemeen relatief kleinschalig. Hierdoor hebben delen van het bedrijventerrein meer de uitstraling van een woonstraat dan van een 'regulier' bedrijventerrein.



Luchtfoto De Beemd (bron: maps.bing.com)



Wegenstructuur De Beemd

Ten noorden van de Zoggelsestraat liggen het circa 3 hectare grote bedrijfsperceel van een aannemersbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw en het kleinere bedrijfsperceel aan de Zoggelsestraat 30. Op dit bedrijfsterrein bevinden zich een aantal loodsen en drie bedrijfswoningen. Aan de Zoggelsestraat 32 is een burgerwoning aanwezig. De bouwhoogte van de bebouwing is divers, waarbij (overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan) de bebouwing aan de zijde van de Kruishoekstraat lager is (6 à 7 meter) dan de bebouwing centraal op het terrein (8 tot 10 meter). Het bedrijfsperceel wordt door een aantal agrarische percelen gescheiden van de woningen aan de Rembrandtstraat.

De gronden aan de oostzijde van de Vinkelsestraat hebben deels een woonfunctie en zijn deels in gebruik als bedrijfsperceel. Aan de Vinkelsestraat 1a is een klein cafetaria gevestigd.

Het meest in het oog springend in dit deel van het plangebied is de relatief grootschalige hout- en bouwmaterialenhandel aan de Vinkelsestraat 11. De perceelsgrootte en schaal van de bebouwing van dit bedrijf contrasteren met de naastgelegen vrijstaande woningen.

### **Ontsluiting en parkeren**

De ontsluiting van bedrijventerrein De Beemd vindt plaats via de Kruishoekstraat en de Vinkelsestraat. De Kruishoekstraat sluit in noordelijke richting aan op de Bosschebaan en (via de Cereslaan) met de A59. De Vinkelsestraat verbindt het bedrijventerrein met het centrum van Heesch. De interne ontsluitingswegen Nieuwe Erven en Nieuwstraat verbinden de Kruishoekstraat en Vinkelsestraat met elkaar, waardoor sprake is van een min of meer rechthoekige wegenstructuur, zonder doodlopende wegen. Ten noorden van De Beemd worden momenteel plannen gemaakt voor de realisering van het nieuwe woongebied De Erven. In de huidige plannen wordt de Kruishoekstraat verlegd, zodat deze rechtstreeks aantakt op de rotonde Cereslaan/Bosschebaan.

In de openbare ruimte op bedrijventerrein De Beemd is geen ruimte voor parkeren. De straatprofielen zijn relatief smal waardoor parkeren niet mogelijk is. Op de bedrijfspertcelen is op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid en gelegenheid voor laden en lossen.

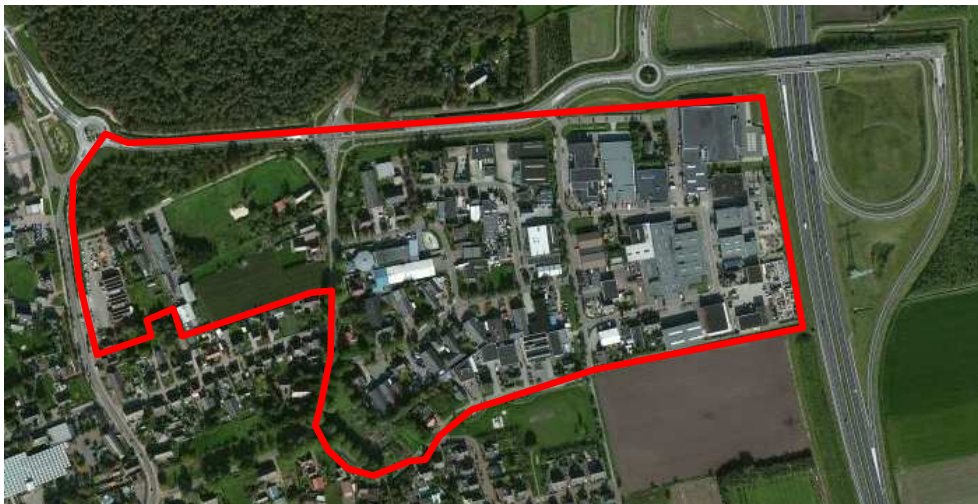
### **Groen en water**

De wegprofielen op bedrijventerrein De Beemd hebben een groen karakter, dankzij de aanwezigheid van volwassen bomen in combinatie met de veelal groen ingerichte voortuinen van de bedrijfswoningen. Ook de wegen die rond het bedrijventerrein liggen (de Kruishoekstraat, Zoggelsestraat en Vinkelsestraat) worden begeleid door opgaande (laan)bepanting. Het bedrijventerrein grenst aan de westzijde rechtstreeks aan het buitengebied. Op het bedrijventerrein komt geen open water voor, met uitzondering van enkele bermsloten langs de wegen.

#### **3.1.4 Kleinwijk**

Bedrijventerrein Kleinwijk ligt aan de noordzijde van Nistelrode, tussen de woonbebouwing in de kern en de Noorderbaan. Direct ten oosten van het bedrijventerrein ligt de A50, waar de Noorderbaan op aansluit. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van circa 10 hectare (netto circa 7,5 hectare). Ook de gronden rond Het Runneke, ten westen van het bedrijventerrein, liggen binnen het plangebied.

Op bedrijventerrein Kleinwijk zijn met name functioneel gerichte bedrijven gevestigd, in combinatie met enkele consument aantrekkende bedrijven, waaronder keukenbedrijven en een paardensportwinkel. Op het westelijk deel van Kleinwijk (tussen de weg Kleinwijk en de Waardsestraat) is het historische tracé van een aantal wegen bewaard gebleven. Op dit deel van het bedrijventerrein zijn met name kleinschalige bedrijven (kavels tot 2.000 m<sup>2</sup>) gevestigd. De hoogte van de bebouwing bedraagt over het algemeen maximaal 7 meter. Het oostelijk deel van Kleinwijk is planmatig ontwikkeld en kent een rechthoekige wegenstructuur.



Luchtfoto Kleinwijk (bron: maps.bing.com)



Bedrijven westelijk deel Kleinwijk



Bedrijf oostelijk deel Kleinwijk

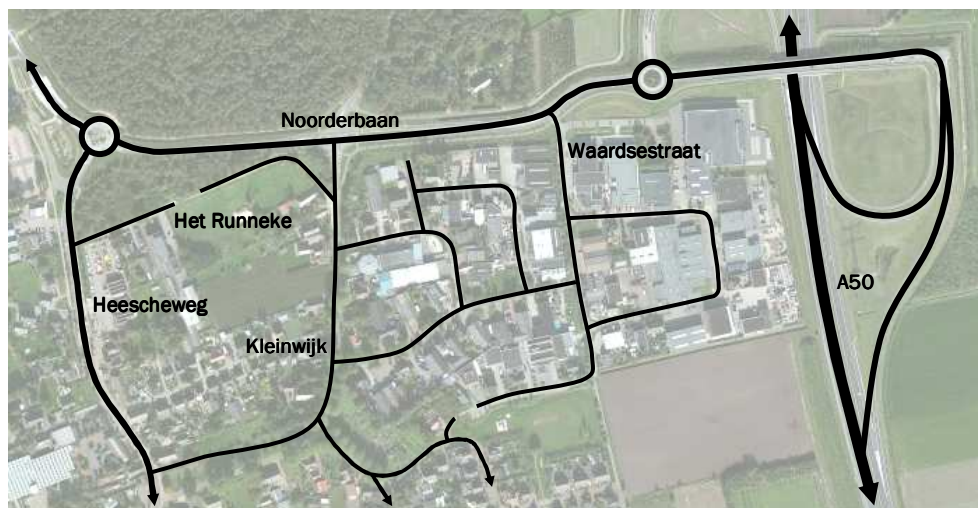
Op dit gedeelte van het bedrijventerrein zijn grotere bedrijfspercelen aanwezig. Ook de bouwhoogte is met maximaal 10 meter groter dan op het westelijk deel van Kleinwijk. Verspreid over het bedrijventerrein komen bedrijfswoningen voor, vrijstaand dan wel inpandig. De uitstraling van de bedrijven is sterk wisselend. Recent gerealiseerde representatieve panden staan naast oudere industriële gebouwen en werkplaatsen, zodat geen sprake is van een eenheid. De bedrijven langs de oostelijke rand van het bedrijventerrein zijn zichtbaar vanaf de A50 en hebben deels een representatieve uitstraling naar deze zijde. Langs de Noorderbaan is hier nauwelijks sprake van, aangezien de bedrijfskavels met de achterzijde naar deze weg zijn gericht.

Het gebied ten westen van de weg Kleinwijk is in functioneel opzicht sterk gemengd. In het gebied komen agrarische percelen voor en de gronden tussen het Runneke en Noorderbaan vormen een uitloper van het bosgebied ten noorden van de Noorderbaan. Aan de Kleinwijk zijn drie woonpercelen aanwezig, terwijl aan de Heescheweg en het westelijk deel van het Runneke ook een aantal bedrijfspercelen is gesitueerd.

### **Ontsluiting en parkeren**

Bedrijventerrein Kleinwijk wordt ontsloten vanaf de Noorderbaan, die ter hoogte van bedrijventerrein Kleinwijk rechtstreeks aansluit op de A50 en in westelijke richting een verbinding vormt met Heesch.

Zowel de Waardsestraat, de Kleinwijk als de Heescheweg sluiten rechtstreeks aan op de Noorderbaan. De Kleinwijk en de Heescheweg verbinden het bedrijventerrein met Nistelrode. Er is voor gemotoriseerd verkeer geen verbinding tussen de Waardsestraat en de woonstraten ten zuiden van het plangebied. Parkeren vindt op bedrijventerrein Kleinwijk plaats op eigen terrein. De profielen van de wegen zijn vrij smal, waardoor parkeren in de openbare ruimte niet of nauwelijks mogelijk is. Bij veel bedrijven is daarom aan de voorzijde van het bedrijfspand of de bedrijfswoning ruimte voor parkeren aanwezig.



Wegenstructuur Kleinwijk

### Groen en water

Kenmerkend voor bedrijventerrein Kleinwijk zijn de groene randen die het bedrijventerrein omgeven. Aan de oostzijde is sprake van een groene berm tussen de A50 en de bedrijfspercelen. Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein van de Noorderbaan gescheiden door groenstroken met opgaande beplanting, die het bedrijventerrein gedeeltelijk aan het zicht onttrekt. Tussen de bedrijfspercelen aan de Waardsestraat en de woningen ten zuiden daarvan, ligt een groenvoorziening met een forse maat, die binnen het plangebied overgaat in de groene plek op de kruising van de Vendelweg, Kerkveld en Kleinwijk. Het bedrijventerrein heeft verder een vrij stenige uitstraling, wat mede wordt veroorzaakt door de smalle profielen en doordat veel gebouwen op relatief korte afstand van de wegen staan. Het westelijk deel heeft deels nog een agrarisch / groen karakter. Langs de zuidoostelijke rand van Kleinwijk ligt een leggerwatergang. Daarnaast zijn watergangen aanwezig langs de A50 en in de groenstroken die langs de Noorderbaan liggen.

### 3.1.5 Retsel

Bedrijventerrein Retsel ligt aan de zuidoostzijde van Heeswijk-Dinther, tussen de Brouwersstraat/Laag-Beugt in het zuiden, de woonpercelen aan de Eikenhoek in het westen en de Dodenhoekstraat in het oosten. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van circa 21 hectare (netto circa 17 hectare).



Het zuidelijk deel van Retsel is volledig uitgegeven en bebouwd. Het noordelijk deel van het bedrijventerrein (Retsel-Noord) is momenteel nog in ontwikkeling. Op Retsel komen bedrijven voor van verschillende grootte. De hoogte van de bedrijfspanden bedraagt maximaal 9 meter, met op een enkele locatie (de zuidoostelijke hoek van het terrein aan de Laag-Beugt) iets hogere gebouwen.



Luchtfoto Retsel (bron: maps.bing.com)



Wegenstructuur Retsel

De bedrijven in het plangebied zijn georiënteerd op de Brouwersstraat/Laag-Beugt en de wegen op het bedrijventerrein. De Brouwersstraat/Laag-Beugt is onderdeel van de hoofdroute door de kernen Heeswijk en Dinther. Langs deze weg zijn, naast bedrijfsperven, ook een winkel in woninginrichting en een kantoorpand gevestigd. Op het overige deel van het bedrijventerreinen komen diverse bedrijven voor, al dan niet in combinatie met een inpandige of vrijstaande bedrijfswoning. Op het bedrijventerrein komen grotere en kleinere bedrijfsperven naast elkaar voor. Centraal op Retsel bevindt zich het terrein van een (voormalige) betonwarenfabriek. De Retselseweg, die van noord naar zuid over het bedrijventerrein loopt, vormt de centrale weg op het terrein. Op deze weg sluit de lusvormige weg De Morgenstand aan, die de bedrijfsperven in het westelijk deel van het bedrijventerrein bereikbaar maakt. Tussen de bedrijfsperven aan De Morgenstand en de woonpercelen aan de Eikenhoek ligt een groene buffer. Deze groene buffer wordt ook doorgetrokken op Retsel - Noord. Langs de Dodenhoekstraat, een smalle (land)weg ten noorden van het bedrijventerrein, is sprake van een groene zone tussen de weg en de nieuwe bedrijfsperven waarin tevens waterberging plaatsvindt.

In het noordoostelijk deel van Retsel liggen agrarische gronden. Op deze gronden kan een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsvinden. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ze op termijn te kunnen ontwikkelen als bedrijventerrein.

### Ontsluiting en parkeren

Bedrijventerrein Retsel wordt ontsloten vanaf de Brouwersstraat/Laag-Beugt, die deel uitmaakt van de hoofdroute door Heeswijk en Dinther. De weg vormt in oostelijke richting een verbinding met Veghel. De N279 (Kanaaldijk Noord), die parallel aan de Zuid-Willemsvaart loopt, is vanaf het bedrijventerrein niet rechtstreeks bereikbaar. Om deze situatie te verbeteren, zijn er plannen voor de aanleg van een nieuwe verbinding tussen de Brouwersstraat/Laag-Beugt en de N279. Deze weg zal de ontsluiting van bedrijventerrein Retsel sterk verbeteren en voorkomt dat vrachtverkeer gebruik moet maken van de wegen in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther. Parkeren vindt op bedrijventerrein Retsel, net als op de overige bedrijventerreinen, plaats op eigen terrein. In de openbare ruimte is niet voorzien in parkeergelegenheid.



Bedrijven Retsel



Bedrijven in aanbouw Retsel-Noord

### Groen en water

Bedrijventerrein Retsel heeft een stenige uitstraling. In de bermen van de Brouwersstraat/Laag-Beugt staan bomen. De westelijke rand van het bedrijventerrein wordt gevormd door een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de woonbuurt ten westen daarvan. Deze buffer ligt verscholen aan de achterzijde van de bedrijfspercelen en is daardoor niet te ervaren vanaf de openbare weg. De Dodenhoekseweg wordt begeleid door boombeplanting. Aan de zuidzijde van deze weg, op het bedrijventerrein, bevindt zich een circa 20 meter brede groenstrook met waterpartijen. Verder komt op het bedrijventerrein geen water voor.

### Representatieve zone Retsel-Noord

Het bedrijventerrein Retsel-Noord is in ontwikkeling. Voor de realisering van bedrijfspercelen op dit deel van het bedrijventerrein zijn in het vigerende bestemmingsplan stedenbouwkundige voorwaarden en een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Hierbij is met name aandacht besteed aan de inpasbaarheid van bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van Retsel, grenzend aan de Dodenhoeksestraat.

### Stedenbouwkundige voorwaarden

Als afscherming van de bedrijfspercelen naar het landelijk gebied is langs de Dodenhoeksestraat een circa 15 m brede groensingel geprojecteerd. Op de kavels is vervolgens sprake van een circa 10 meter brede zone waarin geen gebouwen zijn toegestaan.

De gebouwen op de bedrijfspercelen worden daardoor gerealiseerd op minimaal 25 meter van de rand van de Dodenhoeksestraat. De ruimte aan de voorzijde van de bebouwing kan worden ingericht als parkeerterrein of tuin.

In een 12 meter brede zone binnen het bouwvlak is de realisering van representatieve ruimtes (zoals kantoorruimtes, showrooms en entrees) beoogd. In deze zone gelden een beperkte goot- en bouwhoogte (maximaal 6,5 respectievelijk 8 meter) en mag de bebouwing niet breder zijn dan 60% van de perceelsbreedte. Pas achter deze 12 meter brede zone zijn hogere bedrijfsgebouwen (goot- en bouwhoogte van maximaal 10 respectievelijk 13 meter) toegestaan. Hierdoor is sprake van een geleidelijke overgang van het landelijk gebied aan de noordoostzijde van de Dodenhoeksestraat naar het bedrijventerrein. Deze stedenbouwkundige voorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de ligging van de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf'. Door het opnemen van een bouwvlak met verschillende goot- en bouwhoogtes en door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve zone', die de maximale breedte van bebouwing regelt, is sprake van een bebouwingsregeling die specifiek is toegesneden op de beoogde situering van de panden.

### **Beeldkwaliteit**

Bij de uitwerking van de plannen voor de bedrijfskavels aan de Dodenhoeksestraat moet aandacht worden besteed aan de overgang tussen het bedrijventerrein en het landschap. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin (architectonische) richtlijnen zijn gegeven voor de realisering van bebouwing op deze zichtlocatie. Hierna zijn de relevante onderdelen van deze beeldkwaliteitsparagraaf overgenomen.

#### **— Aard van het bedrijf**

Er moet worden gelet op de onderlinge samenhang in bebouwing, naar overeenkomsten in plaatsing en vorm. Daarbij dient de individuele presentatie zich te houden aan enkele algemene regels. Deze komen hierna aan de orde. Bij de bedrijven voor een 'zichtlocatie' wordt gedacht aan bedrijven met een representatieve uitstraling. Dit betekent niet alleen een bedrijfshal, maar ook een kantoorruimte, een entree of een showroom. Uit de vraag en de interesse voor een kavel is af te leiden of er ook werkelijk interesse is naar representatie, en dat men daarmee bij de vestiging ook rekening wil houden. Dit werkt door in de kavelindeling en het architectuurbeeld. Dat betekent, dat de zich vestigende bedrijven zich zullen moeten presenteren met een verzorgd publieksgedeelte, en zodoende hun dienstverlening benadrukken. Bij de op een hoek gelegen kavel dienen nadere eisen te worden gesteld. Het gaat daarbij om het vermijden van een zicht op eventuele opslag, en op een 'uitsluitend bedrijfshal' aan de zijkanen.

#### **— Kavelindeling**

Het verdient aanbeveling om qua kavelindeling gelijke bedrijven bij elkaar te plaatsen. Dit is een eerste voorwaarde voor het ontstaan van een rustig ruimtelijk beeld. Daarnaast is het mogelijk om strikte eisen te stellen aan de kavelindeling.

Het gaat hierbij om de plaatsing van de bebouwing. Voor de zichtlocaties geldt als eis:

- de voorste bebouwingsgrens van de bedrijfsbebouwing ligt op 25 meter van de Dodenhoeksestraat;
- lage uitbouwen zoals kantoorruimte, entree of showroom (goothoogte tot 6,5 m) zijn in een 12 meter brede zone toegestaan over 60% van de perceelsbreedte;
- hogere bedrijfsgebouwen zijn toegestaan achter deze 12 meter brede zone.

Met behulp van deze regels is het mogelijk een beeld van een tamelijk ‘open’ ruimte te geven. De ligging op één lijn van de hogere massa's van de bedrijfshallen is het samenbindende element.

#### – **Gebruik en inrichting van de voorruimten**

De voorruimte voor de bedrijfsbebouwing geeft een ruime aanblik en geeft de gelegenheid om de benodigde parkeerplaatsen aan de voorzijde ruim, doelmatig en fraai aan te leggen. Met de gedeeltelijke ‘naar voren plaatsing’ van de publieksruimte kan een gedeelte van de strook benut worden voor het bedrijf. Hierin ontstaat de beoogde architectonische en ruimtelijke afwisseling. Bij de tuininrichting kan worden aangesloten bij de gemeentelijke bermen. Dat betekent een rustig en architectonisch beeld, met een beperkt assortiment aan plant- en verhardingsmaterialen. In dat beeld passen geschoren hagen. Hekwerken zijn bij de zichtlocaties niet wenselijk. Indien ze toch nodig zijn en in het zicht komen, zullen de hekwerken voldoende duurzaam moeten zijn en moeten passen in het architectonische totaalbeeld. De hekwerken dienen altijd op of achter de bebouwingsgrens te worden geplaatst.

#### – **Architectuur en materiaalgebruik**

De vorm van de hoofdgebouwen is veelal een blok, dus is er sprake van een plat dak. Voor de lagere, naar voren springende publieksdelen geldt een grotere architectonische vrijheid, maar deze delen worden bij voorkeur ook eenvoudig van vorm met een plat dak. Veel aandacht moet worden besteed aan de in het zicht liggende gevels. Gestreefd moet worden naar een samenhang in niet alleen terreinindeling en de plaatsing van de gebouwen, maar ook van materiaalgebruik en bouwstijl. Voor de hogere en naar achter gelegen hoofdmassa's zijn plaatmaterialen (metaal/kunststof) toegestaan. Voor de naar voren geplaatste publieksruimte en de in het zicht liggende gevels gaat de voorkeur uit naar de toepassing van duurzaam ogende natuur- en baksteen en eventueel betonsteen.

## **3.2 Wijze van bestemmen**

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld, waarin de belangrijkste uitgangspunten voor de wijze van bestemmen zijn geformuleerd. De uitgangspunten zijn vertaald in de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan. In de volgende paragrafen wordt voor de belangrijkste aspecten aangegeven welke keuzes zijn gemaakt. Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Bernheze’ is een conserverend plan, waarin uitbreiding van de bedrijventerreinen niet mogelijk is gemaakt.

Het belangrijkste uitgangspunt is om te komen tot een uniforme regeling voor de vier bedrijventerreinen die recht doet aan de bestaande situatie, met inachtneming van de vigerende bouwrechten. Waar mogelijk zijn in het bestemmingsplan ruimere/flexibele mogelijkheden geboden, mits dit past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid en dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de woongebieden rond de bedrijventerreinen. In zijn algemeenheid geldt dat de planregeling erop is gericht om het lokale karakter van de bedrijventerreinen te conserveren. Met de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Heesch West wordt een locatie gerealiseerd waar grootschalige (regionale) bedrijven zich kunnen vestigen. De vier bedrijventerreinen binnen de gemeente zullen daarom ook in de komende jaren hun lokale karakter behouden.

### **3.2.1 Bedrijven en milieuzonering**

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt zowel voor de bedrijventerreinen in het landelijk gebied (Kleinwijk en Retsel) als voor de bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied (Cereslaan en De Beemd). Dit betekent dat de bedrijventerreinen met name ruimte moeten bieden aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën ligt vestiging op het regionale bedrijventerrein Heesch West meer voor de hand.

#### **Inwaartse milieuzonering**

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op de bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). De relatie tussen de bedrijventerreinen en de omliggende (woon)gebieden is daarbij (opnieuw) beschouwd. In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

<b>milieucategorie</b>	<b>richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk</b>	<b>richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</b>
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Vanaf de woningen die in de omgeving van de bedrijventerreinen liggen, zijn de indicatieve afstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure uitgezet op de bedrijventerreinen. Daarbij is onderscheid gemaakt in woningen in een 'rustige woonwijk/'rustig buitengebied' en woningen in een 'gemengd gebied'. Overeenkomstig de VNG-brochure zijn woningen die op korte afstand van een ontsluitingsweg staan of die zich bevinden in een gebied met matige tot sterke functiemenging (afwisseling van woningen met bedrijven en andere niet-woonfuncties) beschouwd als 'gemengd gebied'. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen niet meegenomen bij het bepalen van de zonering. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

De indicatieve afstanden zijn vervolgens vertaald op perceelsniveau, waarbij de bestaande kadastrale grenzen zoveel mogelijk de grens tussen de verschillende milieucategorieën vormen. Dit biedt duidelijkheid richting de eigenaren van de bedrijfspercelen en vergemakkelijkt de plantoetsing. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere milieucategorie vallen, is per geval (met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan) een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Hiermee is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden daarnaast in het milieutraject (via de omgevingsvergunning voor milieu of de algemene regels van het Activiteitenbesluit) beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen. Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in de vigerende bestemmingsplannen zwaardere bedrijvigheid toelaatbaar is (bijvoorbeeld op Kleinwijk-Oost) is opnieuw bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

### **Afwijking**

Om een onnodig starre regeling te voorkomen, is in de bestemming 'Bedrijf' een afwijkingmogelijkheid opgenomen om bedrijven te vestigen in één milieucategorie hoger dan rechtstreeks toegestaan (bijvoorbeeld 3.1 waar 2 is toegestaan).

Voorwaarde is dat het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wél zijn toegestaan. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit, maar kan per geval worden getoetst of het betreffende bedrijf geen overlast veroorzaakt voor de omliggende woningen.

### Bestaande afwijkende bedrijven

In de huidige situatie komt op een aantal locaties bedrijvigheid voor die niet past binnen de (nieuwe) milieuzonering die in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Deze bedrijven zijn aangeduid zodat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet en (indien dat milieutechnisch haalbaar is) kunnen worden uitgebreid. Voor bedrijven die vallen in een milieucategorie die één categorie hoger is dan toegestaan (bijvoorbeeld 3.2 in plaats van 3.1), is bedrijvigheid in de hogere milieucategorie (in dit geval 3.2) op het betreffende perceel rechtstreeks toegestaan. Indien het bedrijf in een milieucategorie valt die twee categorieën hoger is dan toegestaan (bijvoorbeeld 4.1 in plaats van 3.1) is het bedrijf specifiek aangeduid. Dit geldt ook voor relatief zware bedrijven die op korte afstand van woningen staan, wat onder andere op bedrijventerrein Retsel het geval is. Ter plaatse van deze aanduidingen is, naast de algemeen toegestane milieucategorieën, ook een specifiek bedrijf in een hogere milieucategorie toegestaan. Hierdoor worden de bestaande bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met bedrijven die specifiek zijn aangeduid.

adres	type bedrijf	milieucategorie
<b>Cereslaan</b>		
Bosschebaan 80	aanhangwagen- en opleggerfabriek	4.1
<b>De Beemd</b>		
Nieuwe Erven 1b	transportbedrijf	3.2
Vinkelsestraat 11	timmerwerkfabriek	3.2
Kromstraat 2	transportbedrijf	3.1
Kruishoekstraat 13	aannemersbedrijf met werkplaats	3.1
Zoggelsestraat 7	recyclingbedrijf	3.2
<b>Kleinwijk</b>		
Het Runneke 10	metaalbedrijf (stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijf)	4.1
Kleinwijk 24	natuursteenbewerkingsbedrijf	3.2
<b>Retsel</b>		
De Morgenstond 9	broodfabriek	3.2
De Morgenstond 13	grutterswarenfabriek (graanpletterij)	3.2
De Morgenstond 17	machine- en apparatenfabriek	3.2
De Morgenstond 23	timmerwerkfabriek	3.2
De Morgenstond 25	timmerwerkfabriek	3.2
Retselseweg 11	betonwarenfabriek	4.1

### **Staat van bedrijfsactiviteiten**

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen op één van de bedrijventerreinen moet het passen binnen de toegestane milieucategorie. Daarnaast wordt getoetst of het bedrijf voorkomt op de staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten is een gefilterde lijst die is gebaseerd op de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure. De lijst bevat uitsluitend bedrijfsactiviteiten waarvan de vestiging passend is op de bedrijventerreinen. Activiteiten als delfstoffenwinning zijn van de lijst verwijderd. Ook fysiek onmogelijke activiteiten (zoals zeevaart en binnenvaart) zijn niet op de lijst opgenomen. Bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de bedrijven die wel zijn toegelaten, kunnen worden toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken.

### **3.2.2 Bedrijfswoningen**

Op alle vier de bedrijventerreinen komen in meer of mindere mate bedrijfswoningen voor. Op bedrijventerrein De Beemd is zelfs op vrijwel alle bedrijfspercelen een bedrijfswoning gesitueerd. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is erop gericht om geen nieuwe (bedrijfs)woningen toe te staan op de bedrijventerreinen. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van een noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe (bedrijfs)woningen kan bestaande bedrijven echter wel beperken in hun mogelijkheden, omdat deze woningen hindergevoelig zijn.

Overeenkomstig het provinciaal en gemeentelijk beleid is de realisering van nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning'. In de meeste gevallen is dit gedaan door een 20 meter brede zone vanaf de voorste grens van het bouwvlak aan te duiden. Hierdoor bestaat in het geval van vervangende nieuwbouw flexibiliteit voor wat betreft de situering van de bedrijfswoning, maar kan deze niet te ver achterop het perceel worden gerealiseerd. Voor alle bedrijfswoningen zijn in de regels dezelfde maten opgenomen: de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen en de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bedrijfswoningen mogen niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter. Voor inpandige bedrijfswoningen geldt als maximale hoogte de hoogte die ook voor de bedrijfsbebouwing geldt.

Op enkele locaties in het plangebied zijn burgerwoningen aanwezig die in het vigerende plan ook als zodanig zijn bestemd. Deze woningen zijn overeenkomstig de vigerende bestemming opnieuw bestemd als 'Wonen'. Voor de woning aan de Zoggelsestraat 32, die aan drie zijden wordt omringd door een bedrijfsperceel, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan het perceel een bedrijfsbestemming toe te kennen. De woning mag daarbij behouden blijven als bedrijfswoning. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.



### 3.2.3 Detailhandel

Voor de meeste vormen van detailhandel zijn de dorpscentra in de gemeente Bernheze de aangewezen vestigingslocatie. Bepaalde vormen van detailhandel zijn vanwege de aard van de verkochte goederen (bouwmaterialen, auto's, explosiegevaarlijke goederen), de grootte van de vestigingen (grootschalige meubelzaken) en/of de verkeersaan-trekkende werking (bouwmarkten, tuincentra) niet inpasbaar in dorpscentra of woon-gebieden. Voor dergelijke vormen van detailhandel kan vestiging op (of aan de rand van) een bedrijventerrein een betere oplossing bieden. Daarnaast behoort productie-gebonden detailhandel (detailhandel in producten die bij hetzelfde bedrijf worden ver-vaardigd of toegepast in het productieproces) tot de mogelijkheden. Een beperkte pro-ductiegebonden verkoop van goederen, eventueel in de vorm van een showroom, is dan ook toelaatbaar.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de levendigheid van de kernen en de dorps-centra te behouden. Om deze reden wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van detailhandel op bedrijventerreinen. Detailhandel in volumineuze goederen (zoals auto's, boten, caravans, vrachtauto's, landbouwwerktuigen, banden en grove bouwma-terialen) is in principe overal op het bedrijventerrein toelaatbaar en is dan ook recht-streeks toegestaan in de bestemming 'Bedrijf'. Ook productiegebonden detailhandel is algemeen toegestaan, mits deze ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteit. Bouwmark-ten en tuincentra kunnen ook worden toegestaan, maar daarbij is een nadere toetsing (op het gebied van verkeer, parkeren en externe veiligheid) gewenst. Ook detailhan-delszaken met een groot verkoopvloeroppervlak (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) in bepaalde bran-ches (badkamer, keukens, sanitair, woninginrichting, motoren, bromfietsen, scooters) is niet passend binnen de dorpskernen, waardoor vestiging op een bedrijventerrein de enige realistische mogelijkheid is. Voor dergelijke vestigingen geldt ook dat een nadere toetsing gewenst is. Voor deze vormen van detailhandel is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

In de huidige situatie is op de bedrijventerreinen een aantal detailhandelszaken geves-tigd, variërend van een woonwinkel (Retsel) tot een winkel in paardensportartikelen (Kleinwijk). Deze detailhandelsvestigingen zijn positief bestemd door middel van aan-duidingen. Per aanduiding is aangegeven welke vorm van detailhandel op het betref-fende perceel toelaatbaar is.

De laatste jaren is een toenemende vraag te zien naar de vestiging van internetwinkels op bedrijventerreinen. Het betreft in veel gevallen bedrijven waar uitsluitend opslag van goederen plaatsvindt en van waaruit goederen worden gedistribueerd (vergelijkbaar met postorderbedrijven). Indien er geen sprake is van fysiek klantencontact kunnen deze bedrijven worden aangemerkt als distributiebedrijven en niet als detailhandels-vestigingen. Indien ter plaatse wél klantcontact plaatsvindt (in de vorm van showrooms of het afhalen van goederen) moeten de activiteiten worden aangemerkt als detailhan-del en zijn ze niet passend op een bedrijventerrein. In artikel 1 van de regels zijn be-grippen opgenomen voor 'bedrijf' en 'detailhandel' waaruit dit blijkt.

Internetwinkels die uitsluitend een opslag- en distributiefunctie hebben, zijn daardoor rechtstreeks toelaatbaar op de bedrijventerreinen. Internetwinkels waar klantcontact plaatsvindt, zijn niet toegestaan.

### **3.2.4 Kantoren**

In de huidige situatie komen op de bedrijventerreinen enkele zelfstandige kantoren voor. Het meest in het oog springend is het kantoor van de Rabobank op Cereslaan Oost; verder betreft het een aantal kleinere kantoorachtige bedrijven, die veelal zijn gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw (zie ook paragraaf 3.2.5). Op grond van het provinciaal beleid is vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen niet toegestaan. Kantooractiviteiten die onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten zijn wel mogelijk. Het kantoor van de Rabobank is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Kantoor'. De overige (kleinschalige) zelfstandige kantoren zijn aangeduid binnen de bedrijfsbestemming. Nieuwvestiging van grootschalige zelfstandige kantoren is niet toegestaan.

### **3.2.5 Bedrijfsverzamelgebouwen**

Op enkele locaties op de bedrijventerreinen zijn bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig: gebouwen die bestaan uit meerdere units waarin verschillende bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd. De bedrijfsactiviteiten vallen over het algemeen in de lichtere milieucategorieën. Er is daarnaast een trend zichtbaar dat in deze gebouwen ook kleinschalige kantoorachtige activiteiten worden gevestigd. Met name voor kleinere, startende ondernemingen kunnen bedrijfsverzamelgebouwen een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn. Bedrijfsgebouwen worden aangemerkt als bedrijfsverzamelgebouw als er drie of meer verschillende bedrijven zijn gevestigd. Bedrijfsgebouwen waarin twee verschillende bedrijven zijn gevestigd, worden niet aangemerkt als bedrijfsverzamelgebouw. Hierdoor blijft bijvoorbeeld verhuur van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing aan een ander bedrijf mogelijk.

Hoewel enige flexibiliteit met betrekking tot het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen gewenst is, is het niet wenselijk om deze vorm van bedrijvigheid zonder meer toe te staan. Omdat in een bedrijfsverzamelgebouw meerdere bedrijven gevestigd zijn, kunnen er namelijk problemen ontstaan op het gebied van parkeren. Daarnaast zijn bedrijfsverzamelgebouwen niet zonder meer op alle locaties ruimtelijk inpasbaar. Om die reden zijn bedrijfsverzamelgebouwen niet rechtstreeks toegestaan, maar zijn ze uitsluitend toelaatbaar via afwijking. Hierbij moet worden getoetst of het initiatief ruimtelijk inpasbaar is en of op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bestaande bedrijfsverzamelgebouwen zijn aangeduid, zodat deze positief zijn bestemd.

Om tegemoet te komen aan de behoefte voor de vestiging van kleinschalige kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Omdat het ongewenst is dat bedrijfsverzamelgebouwen volledig in gebruik worden genomen als kantoorgebouw, zijn regels gesteld om de oppervlakte en hoeveelheid kantoren te beperken.

Er is bepaald dat een zelfstandig kantoor in een bedrijfsverzamelgebouw maximaal 150 m<sup>2</sup> groot mag zijn en dat de totale oppervlakte aan zelfstandige kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 33% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van dat gebouw.

### **3.2.6 Bouwregels bedrijfspcelen**

Uitgangspunt voor de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen is een uniforme en goed toetsbare regeling. De regeling is zoveel mogelijk geüniformeerd, zodat voor alle bedrijven op de bedrijventerreinen vergelijkbare regels gelden. Waar dit (bijvoorbeeld uit oogpunt van hinder of overlast naar de omgeving) niet mogelijk is, is maatwerk geleverd. Uitgangspunt is dat de vigerende rechten niet worden aangetast. De nieuwe bebouwingsregeling biedt dus net zo veel of meer mogelijkheden dan de vigerende regelingen.

#### **Bebouwingspercentage**

In de vigerende bestemmingsplannen is een groot aantal verschillende maximale bebouwingspercentages opgenomen, variërend van 60% tot 80%. Uit oogpunt van intensief ruimtegebruik, en om bedrijven de mogelijkheid te geven op het eigen kavel te groeien, is in voorliggend bestemmingsplan als maximum bebouwingspercentage op alle percelen ten minste 70% opgenomen. Percelen waar ingevolge het vigerende bestemmingsplan een hoger percentage (75% of 80%) geldt, mogen tot maximaal 80% worden bebouwd. Het bebouwingspercentage wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' gemeten op basis van de grootte van het bouwperceel (en dus niet van het bouwvlak). Dit voorkomt dat de bouwmogelijkheden op het ene perceel afhankelijk zijn van de hoeveelheid bebouwing op de belendende percelen.

Er is in het bestemmingsplan geen minimum bebouwingspercentage opgenomen, met uitzondering van de gronden op het (deels nog uit te geven) Retsel-Noord en het gedeelte van bedrijventerrein Cereslaan dat nog uitgegeven moet worden (locatie Vismeerstraat). voor deze percelen geldt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een minimum bebouwingspercentage van 50%.

#### **Bouwvlakken en afstand zijdelingse perceelsgrens**

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Waar (legaal gerealiseerde) bebouwing buiten het vigerende bouwvlak staat, is het bouwvlak hierop aangepast. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is vastgelegd in de regels. Voor alle bedrijfspcelen geldt dat gebouwen aan één zijde op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd. Aan de andere zijde mogen gebouwen op kortere afstand of op de perceelsgrens worden gerealiseerd. Bedrijfshallen op aangrenzende percelen kunnen hierdoor, indien daar behoefte aan is, aan elkaar vastgebouwd worden. Dit kan de uitstraling van de bedrijventerreinen verbeteren en verrommeling voorkomen. Via afwijking is het mogelijk om bedrijfsgebouwen aan twee zijden in de perceelsgrens te bouwen, mits dat stedenbouwkundig inpasbaar is.

### **Bouwhoogtes**

Voor de maximale bouwhoogtes zijn de hoogtes zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen maatgevend. Uit oogpunt van flexibiliteit en zuinig ruimtegebruik is op enkele locaties een grotere hoogte toegestaan dan in het vigerende bestemmingsplan, tot een maximum van 10 meter. Op locaties waar dat uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is (met name richting bestaande woonwijken, zoals aan de westzijde van Retsel), is de bouwhoogte niet verhoogd. Waar dit ruimtelijke aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om niet langer een goot- en bouwhoogte vast te leggen, maar uitsluitend een bouwhoogte te regelen. Zo is bijvoorbeeld voor De Beemd (daar gelden nu een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 9 meter) in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter vastgelegd. Dit biedt voor de bedrijven meer flexibiliteit voor de bouw van nieuwe bedrijfshallen, maar betekent voor de omgeving geen wezenlijke verandering, aangezien de maximale bouwhoogte niet wordt verhoogd.

### **Groote bouwperceel**

Ingevolge het provinciaal beleid geldt voor bedrijventerreinen in het landelijk gebied (Retsel en Kleinwijk) een maximale bouwperceelsgrootte (kavelgrootte) van 5.000 m<sup>2</sup>. Op bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied (Cereslaan en De Beemd) geldt op grond van het provinciaal beleid geen maximale grootte van het bouwperceel. Hoewel twee van de vier bedrijventerreinen (Cereslaan en De Beemd) volgens het provinciaal beleid in de stedelijke regio liggen, zijn alle vier de bedrijventerreinen aan te merken als lokaal bedrijventerrein. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is daarom voor alle terreinen een maximale bouwperceelsgrootte van 5.000 m<sup>2</sup> geregeld. Voor bedrijven die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup> ligt vestiging op Heesch West meer voor de hand. Bestaande bedrijven die op een groter perceel zijn gevestigd, zijn aangeduid, zodat ze positief zijn bestemd. Uitzondering op deze regel zijn de bedrijfspcelen aan de westzijde van de Cereslaan, waarvoor het bestemmingsplan 'Cereslaan - 1<sup>e</sup> herziening' geldt. Dit gedeelte van het bedrijventerrein is juist ontwikkeld als vestigingslocatie voor grotere bedrijven (ingevolge het vigerende bestemmingsplan geldt hier een minimale perceelsgrootte van 5.000 m<sup>2</sup>). Om die reden zijn deze percelen aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende perceelsgrootte' en is hier geen maximale perceelsgrootte geregeld.

Om versnippering van de bedrijventerreinen te voorkomen, is in het bestemmingsplan een minimale perceelsgrootte van 500 m<sup>2</sup> vastgelegd. Kleinere bedrijven zijn over het algemeen goed inpasbaar in de centrumgebieden of woonwijken.

### **3.2.7 Bouwregels overige functies**

In het plangebied komt een aantal gebieden voor dat niet tot de bedrijventerreinen kan worden gerekend. Het betreft bijvoorbeeld de woonpercelen aan de Broekhoek (Cereslaan) en het gebied rond Het Runneke (Kleinwijk). Voor deze gronden zijn, overeenkomstig het recent vastgestelde bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', bestemmingen opgenomen die recht doen aan de feitelijke situatie. Zo zijn de aanwezige horecabedrijven bestemd als 'Horeca' en gelden voor de woonpercelen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Voor de bouwmogelijkheden op deze percelen is aangesloten bij de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan of de tussentijds verleende vrijstelling/ontheffing. In de woonbestemming is voorzien in bouwvlakken waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Voor de niet-woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen die overeenkomen met de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwvlak) aangeduid.

### **3.2.8 Verkeer, groen en water**

In het bestemmingsplan zijn alleen de structurele groenvoorzieningen opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het betreft de grotere groene plekken, de afschermende groene randen richting de woongebieden, bijvoorbeeld aan de westzijde van Retsel, en de beeldbepalende groene bermen van de wegen, bijvoorbeeld langs de Cereslaan. Niet-structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' en zijn binnen deze bestemming positief bestemd. Door deze wijze van bestemmen is herinrichting van de wegen, indien daar aanleiding toe is, mogelijk. De watergangen die een belangrijke functie hebben voor de waterhuishouding (de leggerwatergangen in beheer bij het waterschap) zijn bestemd als 'Water'.



## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' heeft een conserverend karakter en maakt geen uitbreiding van de bedrijventerreinen mogelijk. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn, met inachtneming van de vigerende rechten, vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden geboden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van gronden. In alle gevallen betreft het veranderingen in bebouwing en gebruik die samenhangen met de bestaande functie en daarom passen binnen het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan voornamelijk een beheerfunctie heeft, is het aantal te onderzoeken milieuaspecten beperkt. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten.

### 4.1 Bodem

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar legt de bestaande situatie vast (met inachtneming van de vigerende rechten). Het verrichten van bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. De gemeente Bernheze heeft, in samenwerking met de gemeenten Boxmeer, Mill en St. Hubert en Sint Anthonis, een bodembeheerplan opgesteld. In het bodembeheerplan is aangegeven hoe de betrokken gemeenten omgaan met aspecten die betrekking hebben op het gebruik van de bodem op te wonen, te werken en te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. In het bodembeheerplan is aandacht besteed aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bodemgebruik- en beheer in relatie tot de ruimtelijke ordening en aan het grondstromenbeleid.

### 4.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Bij het realiseren van nieuwe (spoor)wegen of industrieterreinen moet worden getoetst aan deze normen. Ook bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein is toetsing noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Geen van de vier bedrijventerreinen binnen het plangebied is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. In de regels van het bestemmingsplan is de nieuwvestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') dan ook niet toegestaan. Toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

Voor de bedrijven die op de bedrijventerreinen zijn gevestigd, zijn geluidnormen van toepassing zoals opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu ('milieuvergunning') van het betreffende bedrijf of zoals geldend op basis van de algemene regels van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze geluidnormen leggen beperkingen op aan de activiteiten van de bedrijven, waardoor geluidhinder ter plaatse van nabijgelegen geluidgevoelige objecten wordt beperkt.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Door de vaststelling van het bestemmingsplan zal de concentratie van luchtvervuilende stoffen derhalve niet toenemen. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **4.4 Externe veiligheid**

#### **4.4.1 Algemeen**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidningen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De basisnetten worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dat naar verwachting in 2012 in werking zal treden. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### **4.4.2 Risicovolle inrichtingen**

Op de vier bedrijventerreinen bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. De vestiging van dergelijke inrichtingen is op de bedrijventerreinen ook niet gewenst. In de planregels is daarom bepaald dat risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen) niet zijn toegestaan. Aan de Canadabaan 9 op bedrijventerrein Kleinwijk is een vuurwerkbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is geen Bevi-inrichting, maar valt onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Op basis van de regels van dat besluit moet de inrichting aan veiligheidsnormen voldoen, waardoor het risico voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. Het bedrijf is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkbedrijf'.

#### **4.4.3 Transport van gevaarlijke stoffen**

Bedrijventerrein Cereslaan grenst aan de noordzijde aan de A59 en bedrijventerrein Kleinwijk grenst in het oosten aan de A50. Over beide rijkswegen vindt regelmatig transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de overige wegen in de omgeving van de plangebieden kunnen (incidenteel) ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De vervoersintensiteit op deze wegen is echter zodanig laag, dat deze wegen niet relevant zijn uit oogpunt van externe veiligheid.

Volgens de Circulaire Rnvgs is zowel vanwege de A59 als vanwege de A50 geen sprake van een PR  $10^{-6}$  contour. Dit stemt overeen met het (ontwerp) Basisnet Weg, waarin voor beide wegen geen veiligheidszone is opgenomen. Voor de A59 en A50 gaat ter hoogte van het plangebied ook geen plasbrandaandachtsgebied gelden. Het groepsrisico langs beide wegen bedraagt volgens het (ontwerp) Basisnet Weg minder dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De hoogte van het groepsrisico neemt derhalve niet toe ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Circulaire Rnvgs is een verantwoording van het groepsrisico in deze situatie niet noodzakelijk, aangezien geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet toeneemt.

#### **4.4.4 Buisleidingen**

Door het grondgebied van de gemeente Bernheze loopt een aantal hogedruk aardgas-transportleidingen. De afstand van het plangebied tot deze gastransportleidingen is zo groot (de bedrijfspercelen op De Beemd liggen het dichtst bij de gasleiding, op circa 700 meter afstand) dat deze leidingen niet relevant zijn voor het plangebied.

## **4.5 Water**

### **4.5.1 Beleid waterschap**

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan, waarbij de tritsen vasthouden – bergen – afvoeren en schoonhouden – scheiden – zuiveren in acht worden genomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 21 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2010-2015. De algemene missie van het waterschap is het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

#### **Veilig en bewoonbaar beheergebied**

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Enerzijds gebeurt dit door beheer van de dijken, anderzijds is ook aandacht voor het beperken van gevolgen van overstromingen, bijvoorbeeld door duurzame ruimtelijke planning en organisatorische voorbereiding. Wateroverlast wordt voorkomen door het stellen van normen voor het beheer van het regionale en het stedelijke watersysteem. Hierbij wordt het uitgangspunt vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. In het stedelijk gebied is aandacht voor het oplossen van de wateroverlast. In het landelijk gebied wordt lokaal maatwerk uitgevoerd.

#### **Voldoende water**

Het waterschap draagt zorg voor water op het gewenste peil voor de functies landbouw, natuur en wonen. Hierbij wordt nagegaan hoe kan worden gekomen tot een klimaatbestendige watervoorziening. Het waterschap stimuleert gemeenten om het regenwater niet langer door middel van riolering af te voeren, maar om het water zoveel mogelijk vast te houden in het gebied.

### **Schoon water**

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Sinds 2000 gelden op dit vlak Europese regels, die zijn vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW).

### **Natuurlijk en recreatief water**

Sinds 2000 zijn de Europese normen voor de leefomgeving van planten en dieren in en rond het water vastgelegd in de KRW. Om aan deze normen te voldoen wordt onder meer ingezet op het herstel van beken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen. Het watersysteem wordt hiertoe natuurlijker ingericht.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

## **4.5.2 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot water is vastgelegd in het Waterplan Bernheze. Het doel van het waterplan is het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord. Centraal staat het hele systeem van grondwater en oppervlaktewater, inclusief de aan- en afvoer van water. Als algemeen streefbeeld voor 2030 is gesteld 'het hebben en houden van een veilige, kwalitatief hoogwaardig leefbare gemeente, waarin een gezond en veerkrachtig watersysteem aanwezig is en duurzaam met water wordt omgegaan. Daarnaast versterken de Aa, Leijgraaf en Groote Wetering, als herkenbare beeksystemen met een natuurlijk karakter, enerzijds de leefbaarheid en identiteit en anderzijds de (water)recreatieve en toeristische positie van Bernheze.

In het waterplan zijn de volgende thema's benoemd:

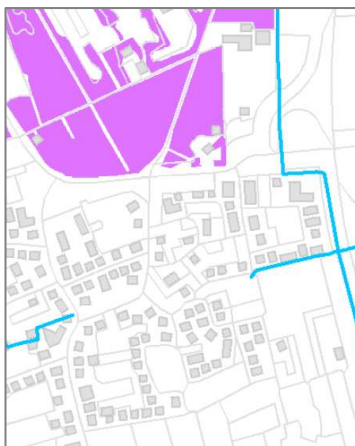
- schoon water (voorkeursrits voorkomen - scheiden - zuiveren)
- zuinig met water;
- water in de bebouwde omgeving (voorkeursrits vasthouden - bergen - afvoeren);
- boeiend water;
- samenwerking.

## **4.5.3 Water in het bestemmingsplan**

In het plangebied komt een aantal leggerwatergangen voor die zijn opgenomen op de kaarten behorende bij de Keur van het Waterschap. Op bedrijventerrein Cereslaan betreft het de watergang die aan de noordzijde van de Bosschebaan, langs het zuidelijk deel van de Cereslaan en aan de achterzijde van de percelen Cereslaan 8 en 12 ligt. De leggerwatergang aan de noordzijde van bedrijventerrein Cereslaan (parallel aan de snelweg) ligt net buiten het plangebied. Op bedrijventerrein Kleinwijk ligt een leggerwatergang aan de achterzijde van de percelen aan de Canadabaan. Op bedrijventerrein De Beemd en bedrijventerrein Retsel komen geen leggerwatergangen voor. De leggerwatergangen zijn, voor zover niet overkluisd, opgenomen in de bestemming 'Water'.



Cereslaan





Kleinwijk



De Beemd



Retsel

 Volledig beschermd gebied     Leggerwaterloop

Kaartbeelden Keur Waterschap Aa en Maas

Verder komen in het plangebied geen watergangen voor die als zodanig bestemd zouden moeten worden. De aanwezige kleinere watergangen (in de vorm van kavelsloten of watergangen langs de wegen) zijn opgenomen in de omringende bestemming (veelal 'Agrarisch', 'Groen' of 'Verkeer') en zijn binnen deze bestemmingen positief bestemd. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om voorzieningen te treffen voor de waterhuishouding en waterberging. Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar biedt bedrijven wel de mogelijkheid om op eigen terrein bebouwing toe te voegen. Overeenkomstig het beleid van Waterschap Aa en Maas dienen ontwikkelingen (in de vorm van het toevoegen van bebouwing of het uitbreiden van het verhard oppervlak) hydrologisch neutraal plaats te vinden.

#### **4.5.4 Overleg met het waterschap**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is in vooroverleg gestuurd naar Waterschap Aa en Maas. Op basis van de vooroverlegreactie is het niet-overkluisde deel van de leggerwatergang achter de percelen Cereslaan 8 en 12 bestemd als 'Water' en is in de waterparagraaf extra aandacht besteed aan hydrologisch neutraal bouwen. De opmerkingen van het waterschap zijn daardoor verwerkt in het bestemmingsplan.

### **4.6 Flora en fauna**

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

#### **4.6.1 Gebiedsbescherming**

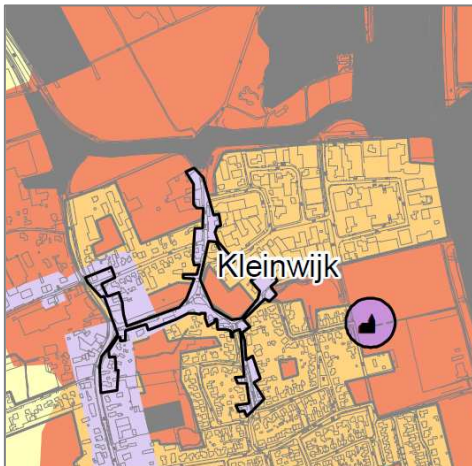
Volgens de kaartbeelden van de Verordening Ruimte liggen binnen het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De gebieden ten noorden van bedrijventerrein Kleinwijk (noordelijk van de Noorderbaan) zijn deels aangewezen als ecologische hoofdstructuur en deels als groenblauwe mantel. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is geen sprake van effecten op deze gebieden. Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van Natura 2000 gebieden. Het bestemmingsplan heeft daardoor geen effecten op beschermde natuurgebieden.

#### **4.6.2 Soortbescherming**

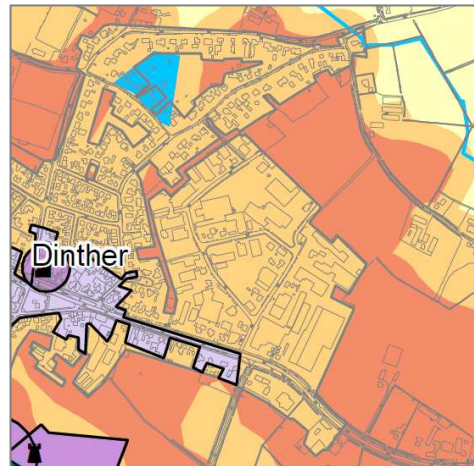
In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Voor voorliggend bestemmingsplan, dat een conserverend karakter heeft, zijn er derhalve geen belemmeringen vanwege de Flora- en Faunawet.



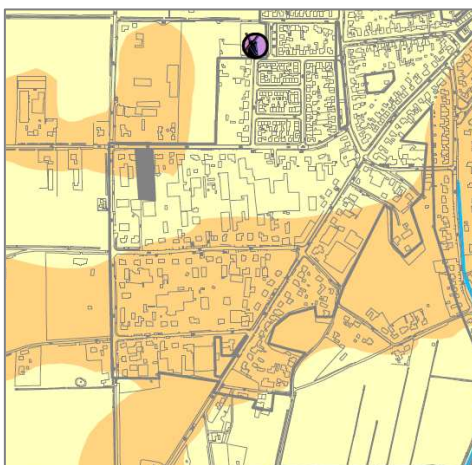
Cereslaan



Kleinwijk



Retsel



De Beemd

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument                              |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde                            |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde                                 |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting                        |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting                  |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting                        |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Uitsnedes archeologische beleidskaart

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.7.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad de nota archeologiebeleid vastgesteld om inhoud te geven aan deze verantwoordelijkheid. De nota geeft het gemeentelijk archeologiebeleid weer en moet worden vertaald in nieuwe bestemmingsplannen.

Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op de kaart is onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde;
- categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde;
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
- categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting;
- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.

Voor de wettelijk beschermde monumenten (categorie 1) geldt in het geval van bodemverstorende activiteiten een vergunningplicht in het kader van de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening. Voor de gebieden met een lage verwachting of zonder verwachting (categorie 6 en 7) geldt geen onderzoeksverplichting. Voor de overige gebieden (categorie 2 t/m 5) geldt een onderzoeksverplichting voor bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden boven een bepaalde oppervlakte en dieper dan een bepaalde diepte.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komen de categorieën 3, 4, 5, 6 en 7 voor. De voorwaarden uit het archeologiebeleid zijn in dit bestemmingsplan vertaald in twee dubbelbestemmingen. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Aangezien voor categorie 3 (hoge waarde) en 4 (hoge verwachtingswaarde) dezelfde ondergrenzen gelden, is hiervoor één dubbelbestemming opgenomen. In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
3 hoge archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	250 m <sup>2</sup>	0,4 m-mv
4 hoge archeologische verwachting	Waarde - Archeologie 2	250 m <sup>2</sup>	0,4 m-mv
5 middelhoge archeologische verwachting	Waarde - Archeologie 3	2.500 m <sup>2</sup>	0,4 m-mv,

#### 4.7.2 Cultuurhistorie

Op dit moment wordt gewerkt aan gemeentebrede cultuurhistorische waardenkaart, die een bron zal vormen voor cultuurhistorie in de ruimtelijke context. Op de cultuurhistorische waardenkaart worden niet alleen de rijks- en gemeentelijke monumenten aangeduid, maar worden ook de overige cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen (in de brede zin van het woord) binnen de gemeente in beeld gebracht. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan kenmerkende landschapsstructuren, historische verkavelingspatronen en historische bebouwingskernen.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gezien het karakter van het plangebied, dat grotendeels bestaat uit planmatig opgezette bedrijventerreinen, is het aantal zichtbare cultuurhistorische elementen binnen het plangebied beperkt. Op een aantal bedrijventerreinen bevindt zich een weg die nog het historische tracé volgt of (het restant van) een bebouwingsconcentratie. Dit laatste is met name het geval op bedrijventerrein Cereslaan (bebouwing aan de Vismeerstraat) en bedrijventerrein Kleinwijk (bebouwing aan de Kleinwijk). Binnen het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen sprake van de verstoring van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen.

#### 4.8 Kabels en leidingen

Ten oosten van bedrijventerrein Kleinwijk, aan de oostzijde van de A50, loopt een hoogspanningsverbinding. De beschermingszone van deze hoogspanningslijn reikt niet tot aan het plangebied. Binnen het plangebied komen verder geen planologisch relevante kabels en leidingen voor.

#### 4.9 Radarverstoringgebied Volkel

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van de radar op vliegbasis Volkel. Om het ongestoord functioneren van de radarapparatuur te waarborgen, gelden in het radarverstoringgebied beperkingen voor de hoogte van nieuwe bouwwerken. Deze hoogtebeperkingen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



In het Barro is bepaald dat bestemmingsplannen binnen het radarverstoringsgebied geen nieuwe bouwwerken mogelijk mogen maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Indien wordt overwogen om toch hogere bouwwerken mogelijk te maken, dient te worden beoordeeld of het radarbeeld wordt verstoord.

In het Rarro is vastgelegd hoe hoog bouwwerken binnen het radarverstoringsgebied mogen zijn. Het toetsingsvlak is een oplopend vlak met een helling van 0,25 graden met een straal van 15 kilometer rond de radar. Dit betekent voor de bedrijventerreinen in de gemeente Bernheze het volgende:

- op Kleinwijk geldt een hoogtebeperking van 95 tot 100 meter + NAP;
- op Retsel geldt een hoogtebeperking van 110 tot 114 meter + NAP;
- op De Beemd geldt een hoogtebeperking van 110 tot 114 meter + NAP;
- op Cereslaan geldt een hoogtebeperking van 114 meter + NAP.

De maaiveldhoogte op de bedrijventerreinen varieert van circa 6 meter + NAP (Cereslaan) tot circa 14 meter + NAP (Kleinwijk). Het radarverstoringsgebied levert dan ook geen beperkingen op voor de bebouwing in het plangebied. Aangezien het bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk maakt die hoger is dan het toetsingsvlak, is het opnemen van een juridische regeling voor het radarverstoringsgebied niet zinvol.



# 5 Juridische planopzet

## 5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden op de vier bedrijventerreinen binnen de gemeente. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De vigerende rechten (zowel qua gebruik als qua bebouwing) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Gekozen is voor een uniforme en eenvoudige (goed toetsbare) planregeling, zodat op de vier bedrijventerreinen zoveel mogelijk sprake is van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. De wijze van bestemmen biedt echter voldoende mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van gronden. Het bestemmingsplan is daardoor voldoende flexibel en speelt in op (voorzienbare) ontwikkelingen. Zo zijn de bebouwingsmogelijkheden over het algemeen iets verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en zijn ook de gebruiksmogelijkheden, voor zover passend, ruimer dan voorheen.

Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Voor de planregels is aansluiting gezocht bij het recent vastgestelde bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', zodat de bestemmingsplannen voor de woongebieden en de bedrijventerreinen op elkaar aansluiten.

## 5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

### **Hoofdstuk 1 - Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### **Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (maximum bebouwingspercentage, maximale goot- en/of bouwhoogte en dergelijke). In een aantal bestemmingen zijn buiten de bouwvlakken bijgebouwen toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken.

Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

### **Hoofdstuk 3 - Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

### **Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

## **5.3 De bestemmingen**

### **Agrarisch**

De agrarische gronden die rond de bedrijventerreinen liggen, zijn bestemd als 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en mogen niet met gebouwen worden bebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere regels opgenomen.

## **Bedrijf**

De bedrijfspercelen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. Door middel van aanduidingen voor de toegelaten milieucategorieën is een milieuzonering aangebracht. Bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijven die niet passen binnen deze milieuzonering zijn specifiek aangeduid. Naast de bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikte productiegebonden detailhandel, volumineuze detailhandel en bij de bedrijfsactiviteiten behorende niet-zelfstandige kantoren toegestaan. De aanwezige afwijkende detailhandelsvestigingen, zelfstandige kantoren en een sportschool/fitnesscentrum zijn specifiek aangeduid. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid en mogen dus als zodanig gebruikt worden.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage (gemeten per bouwperceel) zijn aangeduid. Voor percelen waar ook een minimum bebouwingspercentage geldt, is een extra aanduiding opgenomen. Voor één perceel is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een maximum bebouwd oppervlak geregeld in plaats van een maximum bebouwingspercentage. In de regels zijn regels gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels zijn diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijven toestaan die niet voorkomen op de lijst, maar qua aard en hinder naar de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die wél op de lijst staan. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijf in één milieucategorie hoger (bijvoorbeeld 3.1 in plaats van 2 of 3.2 in plaats van 3.1), mits het bedrijf zich qua aard en hinder gedraagt als een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën. Daarnaast kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, bouwmarkten, tuincentra en grootschalige detailhandel, sportscholen en fitnesscentra. Tenslotte kan via een omgevingsvergunning mantelzorg worden toegestaan in de bedrijfswoning en/of de aangebouwde bijgebouwen. Bewoning van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan, ook niet in de vorm van mantelzorg.

## **Groen**

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

.

## **Horeca**

De twee binnen het plangebied aanwezige horecavestigingen (een fastfoodrestaurant en een cafetaria) zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor lichte horeca (bijvoorbeeld een ijsalon of dagcafé) en middelzware horeca (bijvoorbeeld een café of afhaalrestaurant).

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn.

### **Kantoor**

Het kenmerkend gelegen kantoorgebouw op de hoek van de Cereslaan en de Bos-schebaan is opgenomen binnen de bestemming 'Kantoor'. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In dit bouwvlak is aangeduid wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn.

### **Tuin**

De voortuinen bij de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming is een regeling voor het bouwen van bijgebouwen opgenomen, waarbij onder meer geldt dat bijgebouwen vanaf 4 meter achter de voorgevel mogen worden gebouwd. Verder zijn er regelingen opgenomen voor het bouwen van carports, ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers/aanbouwen), overkappingen boven de voordeur en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Verkeer**

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

### **Water**

Deze bestemming regelt het aanwezige structurele oppervlaktewater binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### **Wonen**

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de woningen, geen bedrijfswoningen zijnde, in het plangebied met de daarbij behorende achtertuinten en erven. Er wordt gebruik gemaakt van drie woningtypen: aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand. Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, aan huis verbonden bedrijven zijn mogelijk via afwijking. Ook voor mantelzorg kan een omgevingsvergunning voor het afwijken worden verleend.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen/carports. Deze begrippen zijn nader omschreven in artikel 1 van de regels. Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn verschillende hoogte- en oppervlaktematens voorgeschreven.

### **Waarde – Archeologie 2 en 3**

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' dienen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden van de gronden.

Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht, die per dubbelbestemming is gekoppeld aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> respectievelijk 2.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemmingen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.





## 6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd met inachtneming van de vigerende rechten. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen niet aan de orde. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.



# 7 Procedures

## 7.1 Inspraak en vooroverleg

### 7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' heeft op grond van de inspraak- en participatieverordening Bernheze 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode, van 1 oktober 2012 tot en met 11 november 2012, zijn circa 40 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de inspraakreacties.

Gedurende de periode van terinzagelegging is daarnaast tijdens drie vergaderingen van de ondernemersverenigingen een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven. De informatieavonden hebben plaatsgevonden in Nistelrode, Heeswijk-Dinther en Heesch. Op 23 oktober 2012 is een inloopavond georganiseerd in Loosbroek. De reacties die deze avond zijn ontvangen, zijn verwerkt in de Nota inspraak en vooroverleg.

### 7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, Rijkswaterstaat en het Ministerie van Defensie. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

## 7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn 26 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennotitie, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. In de zienswijzennotitie is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is bij vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In de zienswijzennotitie is een overzicht met ambtshalve aanpassingen opgenomen. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is op 27 juni 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

