

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 26 september 2024
Agendapunt: 13
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein 'Cereslaan-West', Heesch
Portefeuillehouder: wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 13 augustus 2023

Inleiding

Op 17 januari 2023 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan 'Cereslaan-West' waarmee het juridisch-planologisch kader wordt gegeven om bedrijventerrein 'Cereslaan-West' af te ronden. Het plangebied is nu nog agrarisch in gebruik. Voorliggend bestemmingsplan betreft daarvoor de grondslag. Dit betreft een vervolg van de planvorming voor Heesch-West, waartegen nu beroep loopt bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. U bent hierover met een NTI destijds geïnformeerd.

In de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, hebben wij 4 zienswijzen ontvangen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure, die door uw raad genomen moet worden.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Cereslaan-West' en hiermee zienswijze 1 t/m 4 ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Cereslaan-West' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPCeresIn-westH-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van het vast te stellen plan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 26 januari 2023 t/m 9 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn en ze zijn daarmee ontvankelijk. Inhoudelijk leiden een aantal zienswijzen ook tot aanpassing van het plan.

2.1 Het plan sluit aan op de actuele behoefte naar bedrijventerrein

Op grond van art. 3.1.6. tweede lid van het Bro moet bij plannen die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, een laddertoets worden uitgevoerd. De ontwikkeling maakt een uitbreiding van bestaand bedrijventerrein mogelijk, waarbij de uitgeefbare kavels variëren van 1.000 m² tot 3.500 m². Er moet een onderbouwing zijn van de actuele behoefte aan deze ontwikkeling. Uit recente Behoefteraming Bedrijventerreinen Noord-Brabant 2022 (STEC) blijkt dat de uitbreidingsvraag in de regio Noordoost de komende jaren groter is dan het harde aanbod. Bekeken tot en met 2030 is daarmee sprake van een kwantitatief tekort in de regio. Kwalitatief gezien is er direct en op langere termijn een tekort aan hard planaanbod aan functionele kleine tot middelgrote werkmilieus. Er is sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Noordoost-Brabant. Deze locatie verdient de voorkeur vanwege de gunstige ligging aan de snelweg. Dit dient de

ontsluiting en biedt een mogelijkheid om zichtlocaties te creëren. Ook voorkomt deze locatie zwaar verkeer door het bestaand stedelijk gebied. Dat is op de figuur hierna te zien.



2.2. Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening van de provincie

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

Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Verder geldt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied, gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in een robuuste groene hoofdstructuur. Deze structuur wordt op passende wijze aangevuld met waterberging en nieuw groen. Ook op de bedrijfskavels wordt een duurzame ontwikkeling nagestreefd.

2.3 De ontwikkeling past zowel binnen de Omgevingsvisie van de gemeente 's Hertogenbosch evenals de Omgevingsvisie van Bernheze

De gemeente 's Hertogenbosch is lid van de Gemeenschappelijke Regeling en dientengevolge wordt de ontwikkeling aan haar beleid getoetst. 's Hertogenbosch zet in op de ontwikkeling van bedrijventerrein voor gemengde bedrijvigheid en speelt hiermee in op een blijvende behoefte. Een inhaalslag is nodig om de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt weer goed te laten functioneren. Er wordt niet voldoende terrein ontwikkeld om de vraag te accommoderen. Deze ontwikkeling voldoet deels aan die behoefte.

In de Bedrijventerreinvisie gemeente Bernheze 2013 is het toekomstbeeld voor de Cereslaan geschetst. Tevens beschrijft de visie de ruimte voor intensivering en uitbreidingspotentie aan de noordzijde, met een oppervlakte van 3 tot 5 hectare. De ontwikkeling voldoet aan de in de visie beschreven actiepunten voor het gebied. Ook binnen de Omgevingsvisie van gemeente Bernheze wordt er beschreven om te voorzien voor bedrijventerreinen door middel van vraaggericht ontwikkelen. Het plan past binnen de opgaven en ambities van de gemeente Bernheze.

2.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

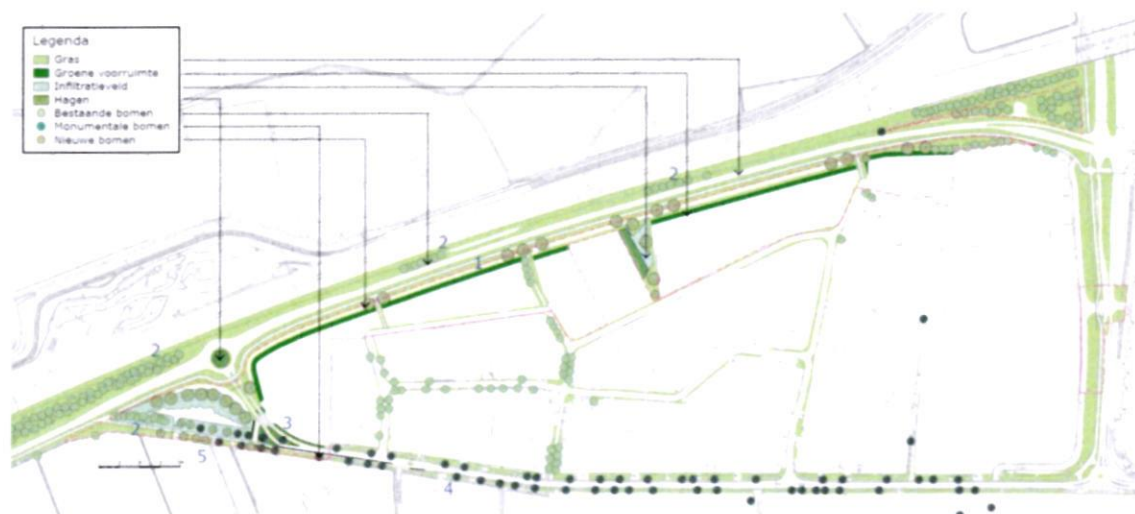
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het vast te stellen plan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing

Voor de nieuwe bedrijven aan de noordzijde van het plangebied wordt ingezet op representativiteit. De rand zal tevens groene elementen bevatten. Gekeken is naar een goede balans tussen groene elementen en zicht op bedrijfskavels. De verschillende bedrijfskavels hebben een groene omkadering aan de straatzijde die aansluit op het wegprofiel.

Aan de westzijde ligt een driehoekig gebied waar de Bosschebaan en de parallelweg samenkomen. Deze westpunt blijft grotendeels groen, met als landschappelijke markering een hoekkavel met kwalitatieve uitstraling en een hoogteaccent.

Er wordt een groenbuffer aangelegd om de overgang naar het agrarische landschap te verzachten en ruimte te bieden voor waterberging en infiltratie. De entree wordt verder geaccentueerd door middel van haagblokken en boomgroepen. Hierna is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Stedenbouw

De uitbreiding en intensivering van de Vismeerstraat/Cereslaan biedt, zowel programmatisch als stedenbouwkundig, een impuls voor het huidige bedrijventerrein en de omgeving. Het versterkt de lokale identiteit van het bedrijventerrein. De ontsluitingsstructuur is reeds aanwezig, en zal worden aangesloten op de Verlengde Bosschebaan. Het groen zorgt voor een vriendelijker, toegankelijker en meer ontspannen uitstraling, en geeft bovendien mogelijkheden voor oriëntatie in het gebied.

Het terrein is goed zichtbaar vanaf de A59. Deze zichtbaarheid biedt mogelijkheden voor het

[illegible]

Mobilität

Er is een referentiesituatie opgesteld om te onderzoeken wat het verkeerseffect van dit plan is. Hierin is de ontwikkeling van het nabijgelegen bedrijventerrein 'Heesch West' meegenomen.

Voor de beoordeling van het verkeerseffect is gebruik gemaakt van het meest actuele regionale verkeersmodel Noordoost Brabant (BBMA, versie 2018). Om het planeffect van de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan-West inzichtelijk te maken is de referentiesituatie 2030, zonder ontwikkeling Cereslaan-West, vergeleken met de situatie 2030 inclusief ontwikkeling Cereslaan-West (plansituatie). Dit resulteert in 473 extra verkeersbewegingen per etmaal dat zich verdeelt over het wegennet, waarvan 66,6% van en naar het oosten en 33,3% van en naar het westen rijdt.

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

- 4 -

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

Het parkeren van bezoekers van het plangebied wordt op eigen terrein (op de bedrijfspercelen) opgelost.

Bedrijven- en milieuzonering

Het uitbreiden van een bedrijventerrein mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. In de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering zijn daarvoor richtafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen woningen en bedrijfsactiviteiten. Bij deze richtafstanden wordt uitgegaan van een gebiedstype 'rustige woonwijk'. Omdat het plangebied echter is gelegen in 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met een afstandsstap worden verlaagd. In het plangebied liggen een aantal woningen die door de GR zijn aangekocht, om te voorkomen dat deze binnen de richtafstand liggen. Deze woningen worden gesloopt, behoudens één woning waarvoor een persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is. Op het bedrijventerrein worden bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt tot en met categorie 3.1 en 3.2. Deze maximale categorieën zijn bepaald op basis van de richtafstanden voor een gebiedstype 'gemengd gebied'.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstof-depositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

Kosten en dekking

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

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

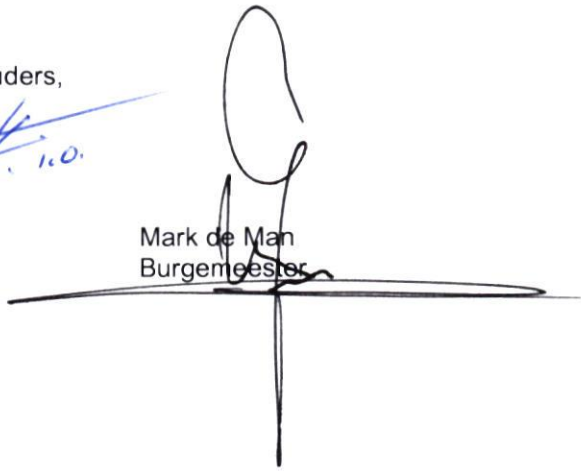
- Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cereslaan-West' inclusief bijlagen;

- Concept raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cereslaan-West';
- Nota van zienswijzen 'Bedrijventerrein Cereslaan-West'.

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
Burgemeester