

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

# Gemeente Bernheze

## Bestemmingsplan

### "Centrum Heesch"



datum: 29 oktober 2013

projectnummer: 00193.025



# Gemeente Bernheze

## Bestemmingsplan

### “Centrum Heesch”

#### Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.1721.BPCentrumHeesch-oh01

d.d. : 7 april 2011

gew. : 28 oktober 2013

Projectverantwoordelijke: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars  
Status: onherroepelijk  
bestemmingsplan



**Toelichting**



## INHOUD

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b> .....                                  | <b>9</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....  | 9         |
| 1.2      | Opzet bestemmingsplan .....                             | 9         |
| 1.3      | Leeswijzer .....  | 9         |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie</b> .....                           | <b>11</b> |
| 2.1      | Algemeen .....  | 11        |
| 2.2      | Huidige situatie centrum Heesch .....                   | 13        |
| 2.3      | Huidige situatie deelgebieden .....                     | 15        |
| 2.4      | Vigerende bestemmingsplannen .....                      | 16        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b> .....                               | <b>17</b> |
| 3.1      | Inleiding .....   | 17        |
| 3.2      | Nationaal beleid .....                                  | 17        |
| 3.3      | Provinciaal beleid .....                                | 18        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid .....                               | 20        |
| <b>4</b> | <b>Planuitgangspunten</b> .....                         | <b>33</b> |
| 4.1      | Inleiding .....   | 33        |
| 4.2      | Recente ontwikkelingen .....                            | 33        |
| 4.3      | Ruimtelijke aspecten van activiteiten en functies ..... | 34        |
| 4.4      | Stedenbouwkundige ontwikkelingen .....                  | 34        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b> .....                            | <b>39</b> |
| 5.1      | Inleiding .....   | 39        |
| 5.2      | Akoestiek wegverkeer .....                              | 39        |
| 5.3      | Bedrijven en milieuzonering .....                       | 40        |
| 5.4      | Bodem .....   | 41        |
| 5.5      | Water .....   | 41        |
| 5.6      | Flora en fauna .....                                    | 42        |
| 5.7      | Cultuurhistorie en archeologie .....                    | 43        |
| 5.8      | Externe veiligheid .....                                | 44        |
| 5.9      | Luchtkwaliteit .....                                    | 46        |
| 5.10     | Kabels en leidingen .....                               | 47        |
| 5.11     | Economische uitvoerbaarheid .....                       | 47        |
| <b>6</b> | <b>Wijze van bestemmen</b> .....                        | <b>49</b> |
| 6.1      | Algemeen .....  | 49        |
| 6.2      | Opbouw van de bestemmingsplanregels .....               | 49        |
| 6.3      | Regeling van de afzonderlijke bestemmingen .....        | 50        |
| <b>7</b> | <b>Procedure</b> .....                                  | <b>53</b> |
| 7.1      | Inleiding .....   | 53        |
| 7.2      | Vooroverleg en inspraak .....                           | 53        |
| 7.3      | Zienswijzen .....                                       | 54        |
| 7.4      | Gerechtelijke uitspraak Raad van State .....            | 54        |

## Bijlagen





## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Op 8 februari 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bernheze het bestemmingsplan "Centrum Heesch" vastgesteld. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant heeft bij besluit van 2 oktober 2007 gedeeltelijke goedkeuring gegeven aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit is door belanghebbenden beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 15 april 2009 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het beroep. Het bestemmingsplan is daarbij vernietigd en daarmee niet in werking getreden.

Om het centrum van Heesch te voorzien van een actueel bestemmingsplan met daarin ten eerste opgenomen alle concrete bouwplannen en ten tweede het bieden van een juridisch-planologische zekerheid richting overige betrokkenen is het noodzakelijk het vernietigde bestemmingsplan te repareren en opnieuw in procedure te brengen.

### **1.2 Opzet bestemmingsplan**

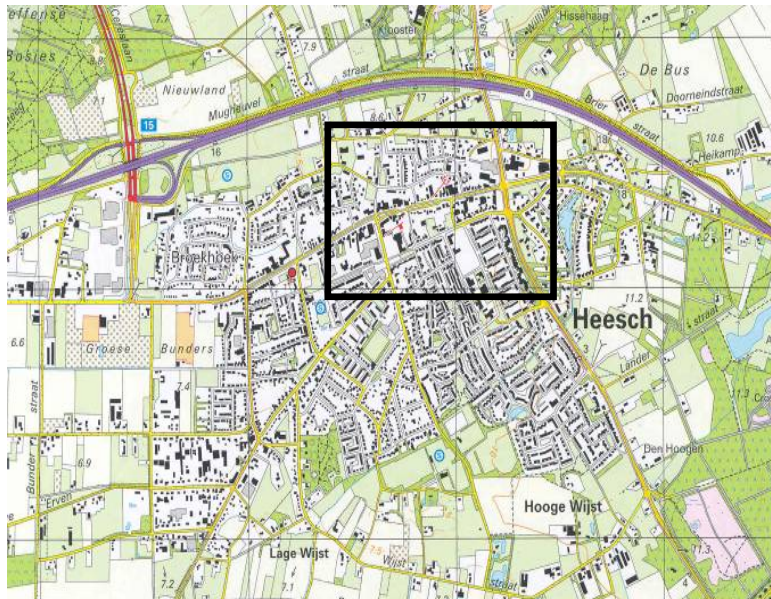
Dit plan heeft de bedoeling als een integraal bestemmingsplan te functioneren, dat kan dienen als een gericht beleids- en toetsingskader voor het hele centrumgebied van Heesch.

Het bestemmingsplan heeft een tweeledige insteek. Ten eerste dient het de bestaande situatie vast te leggen en deze in een juridische regeling in te bedden. Er moet voor worden gezorgd dat waardevolle elementen en kwaliteiten niet verloren gaan. Dit is de statische, op beheer gerichte component van het bestemmingsplan.

Daarnaast richt het bestemmingsplan zich op nieuwe ontwikkelingen. Dit is het dynamische deel van het plan. Voor enkele locaties zijn reeds planologische procedures gevoerd en de bouwplannen zijn uitgevoerd dan wel in uitvoering. Deze projecten zijn positief bestemd in onderhavig bestemmingsplan. Andere ontwikkelingen zijn voorzien op korte of langere termijn. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte door middel van passende flexibiliteitsbepalingen.

### **1.3 Leeswijzer**

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt de toelichting. Deze toelichting bestaat uit een aantal hoofdstukken. Allereerst geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 gaat nader in op het ruimtelijk beleid op verschillende niveaus. Daarnaast wordt het aanverwante facetbeleid besproken. Dit hoofdstuk besteedt tevens aandacht aan de ruimtelijk-economische visie voor het centrum. In hoofdstuk 4 is de stedenbouwkundige visie met verschillende planontwikkelingen nader uiteengezet. Hoofdstuk 5 behandelt een groot aantal uitvoeringsaspecten, die de realisatiemogelijkheden van het plan inzichtelijk maken. In hoofdstuk 6 volgt een toelichting op de juridische vormgeving. Hoofdstuk 7 behandelt de resultaten van het vooroverleg en de behandeling van het plan ex artikel 3.8 Wro. Tenslotte is in dit hoofdstuk een paragraaf opgenomen naar aanleiding van de uitspraak ABRvS d.d. 9 oktober 2013.



Topografische kaart met weergegeven de kern Heesch.

Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005.



Uitsnede topografische kaart met weergegeven het centrum van Heesch.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

Heesch is met 12.732 inwoners (bron: CBS, 1 januari 2011) de grootste kern van de gemeente Bernheze (totaal circa 29.777 inwoners per 1 april 2011). Als enige kern binnen de gemeente maakt het deel uit van de het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied heeft volgens de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) op het vlak van wonen, werken en voorzieningen een verstedelijkingsopgave met een sterke regionale of bovenregionale betekenis.

Het centrum van Heesch ligt decentraal, vrij noordelijk binnen de kern. De centrale as wordt gevormd door 't Dorp. Een belangrijke concentratie aan voorzieningen bevindt zich aansluitend aan de Schoonstraat en De Misse. Hoewel er zich nauwelijks centrumfuncties bevinden, maakt ook de Hoogstraat parallel aan 't Dorp deel uit van het centrum. Aan de Graafsebaan, aan de oostzijde van het centrum, is volumineuze detailhandel gelegen. Aan het Stationsplein, tevens net buiten het centrum, zijn enkele kleinschalige neringen gelegen.

De bereikbaarheid van het centrum is als goed te beschouwen vanwege de aansluiting op het snelwegennet (A50, A59). De N603 aan de oostzijde van het centrum zorgt voor een verbinding met Oss en Nistelrode. De A50 richting Eindhoven, enige kilometers oostelijker zorgt ervoor dat de N603 een meer lokale functie heeft gekregen waarbij de verkeersbelasting aanzienlijk is verlaagd. Het ruimtebeslag van de kruisingen 't Dorp - Graafsebaan, respectievelijk Hoogstraat - Lindelaan is daardoor aanzienlijk beperkt.



*Concentratie van voorzieningen bij het Stationsplein*



*Grootschalige detailhandel nabij de kruising 't Dorp/Nistelrodeseweg*



*Ook de woonfunctie is sterk vertegenwoordigd aan 't Dorp*



*Detailhandel en openbare gebouwen geclusterd aan de Schoonstraat/De Misse*

## 2.2 Huidige situatie centrum Heesch

Het centrum van Heesch heeft een langgerekte structuur en bestaat uit het noorden van de Schoonstraat en 't Dorp. Net buiten het centrum, aan de Graafsebaan, liggen enkele winkels in volumineuze branches (keukens, sanitair). De meeste winkels voor dagelijkse boodschappen bevinden zich in het westelijk deel van het centrum aan de Schoonstraat, het westelijk deel van 't Dorp en De Misse. Supermarkten, warenhuizen, huishoudwinkels en drogisten liggen hier dicht bij elkaar. Ook liggen hier enkele verszaken en wordt de wekelijkse markt er gehouden. Twee grote supermarkten liggen aan de oostkant van het centrum, op enige afstand van de meeste overige winkels.

Het hoofdwinkelgebied in het centrum bestaat uit het noordelijk deel van de Schoonstraat en het westelijk deel van 't Dorp. Hier zijn de meeste (dagelijkse) winkels gevestigd, inclusief (sub)trekkers.

Tegenover De Misse liggen openbare gebouwen zoals het gemeentehuis, cultureel centrum De Pas en de bibliotheek. Rond het Stationsplein, nabij de kruising 't Dorp – Nistelrodeseweg bevindt zich enige horeca. Daarnaast treft men aan de kruising grootschalige detailhandel en een supermarkt aan. Tussen deze clusters bevinden zich incidenteel nog enkele winkels.

Het centrum van Heesch is bereikbaar, zowel vanuit de regio als vanuit de eigen kern. Verspreid over het gehele centrum liggen parkeerplaatsen, zowel in de openbare ruimte als bij de grootschalige detailhandelszaken.



*Het benzinstation gelegen aan de Nistelrodeseweg*



*Bebouwing aan het Stationsplein*



*Het Stationsplein met fietsenstalling voor busreizigers*



*Boerderijwoning aan de Hoogstraat*



*Woningbouw overheerst aan de Hoogstraat*



*Woningbouw op de hoek Hoogstraat/Pastoor Scheepensstraat*

## 2.3 Huidige situatie deelgebieden

In stedenbouwkundige zin zijn binnen het centrum van Heesch deelgebieden waar te nemen, gekenmerkt door hun onderlinge samenhang en bebouwing. De inrichting van de openbare ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. In het centrum zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

### **1. Westelijke toegangsroute tot centrumgebied.**

Hier bevinden zich vooral woningen, soms gecombineerd met een winkel of bedrijfsruimten. De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit een rijbaan met vrijliggende fietspaden en trottoir. Het profiel is breed. Tussen rijbaan en fietspaden bevinden zich aan beide zijden ruime groenstroken met bomen. Samen met de voortuinen ontstaat tot aan het centrum het beeld van een brede ruimte met een dorpse uitstraling.

### **2. Schoonstraat – De Misse.**

Centraal in dit deelgebied ligt De Misse, een groot plein met een ruim open middengebied en parkeervoorzieningen. De wanden worden gevormd door het gemeentehuis, cultureel centrum De Pas en de bibliotheek. Aan de westzijde grenst De Misse aan de Schoonstraat, aan de zuidzijde is de aansluiting op de Hoogstraat.

### **3. Centrumgebied 't Dorp.**

De bebouwing aan de noordzijde van 't Dorp bestaat voornamelijk uit kleinschalige winkels af en toe gecombineerd met wonen. Nabij de AH-vestiging staan ook enkele woningen.

Aan de zuidzijde vormt de voetgangersverbinding met de Pastoor Scheepensstraat een duidelijke scheiding. Ten westen hiervan bevinden zich winkels, ten oosten vrijstaande woningen op ruime kavels. Nabij de Schoonstraat staat een meer recent gebouw met winkels op de begane grond en appartementen op de verdieping. Direct hiernaast staat het oude gemeentehuis van de voormalige gemeente Heesch.

### **4. 't Dorp – oostzijde.**

Vanaf de Grenadiersstraat tot het Stationsplein is de openbare ruimte ingericht net als aan de westzijde van het centrum: een rijbaan in het midden met aan beide zijde groenstroken, vrijliggende fietspaden en trottoirs. Omdat het totale profiel hier smaller is hebben de groenstroken een marginale betekenis. Ten noorden van de Grenadiersstraat, op de hoek van de ontsluitingsweg van de noordelijk gelegen wijk Meurs en Maas, zijn enige jaren geleden winkels met erboven appartementen gebouwd. Ten oosten van deze weg staan aan de noordzijde enkele vrijstaande woningen.

De zuidzijde heeft een geheel andere verschijningsvorm. Hier bevinden zich grotere panden met winkels en dienstverlening. Wonen komt slechts een enkele keer voor.

### **5. Stationsplein en omgeving.**

Het Stationsplein en omgeving, aan de oostzijde van het plangebied, ligt feitelijk buiten het centrum. Op het Stationsplein zijn enkele horecavestigingen alsmede een enkele detailhandelszaak gevestigd. Het plein is voor het grootste deel verhard.

Ten noordoosten van het kruispunt staan enkele grootschalige bedrijfsgebouwen met (gedeeltelijk) volumineuze detailhandel. Ten zuiden hiervan, tussen Graafsebaan en Lindenlaan is een open ruimte met een voormalig horecapand en een benzinstation gelegen.

#### 2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn momenteel meerdere bestemmingsplannen vigerend.

- Het grootste deel van het plangebied valt onder het bestemmingsplan “Centrum” vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heesch d.d. 30 september 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 2 mei 1994 onder nummer 114080 en door de Kroon bij besluit 26 november 1996, nr. E01.94.0320.
- Voor een deel van bovengenoemd plan vigeert de partiële herziening “De Misse”, vastgesteld door de gemeente Bernheze d.d. 22 mei 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 25 augustus 2003 onder nummer 920065.
- Voor het oostelijk deel vigeren het bestemmingsplan Osseweg 2 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heesch d.d. 28 december 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 23 augustus 1972 onder nummer 213169/213170 (westzijde Osseweg).
- Heelwijk 1970, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heesch d.d. 1 september 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 26 juli 1971 onder nummer 211.829 (stationsplein).
- De Hoef 1974 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heesch d.d. 25 februari 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 24 maart 1976 onder nummer 227135.
- Voor de Hoogstraat vigeren het bestemmingsplan Heelwijk 1 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heesch d.d. 1 september 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 26 juli 1972 onder nummer 211838.
- Heelwijk 2 vastgesteld door het college van de voormalige gemeente Heesch d.d. 15 januari 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 18 april 1973 onder nummer 217217 en
- Heelwijk (Bachlaan) vastgesteld door het college van de voormalige gemeente Heesch d.d. 24 september 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 12 december 1973 onder nummer 220716.



### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Inleiding

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van de nationale en provinciale beleidskaders. De voor het centrum van Heesch relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

#### 3.2 Nationaal beleid

##### *Nota Ruimte (2006)*

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen, doch zijn hierbij afhankelijk van het aantal woningen dat de provincie op basis van de regionale verdeling toekent. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

Het onderhavige bestemmingsplan staat de bundeling van wonen, werken en voorzieningen voor, en sluit daarmee aan op de uitgangspunten die zijn geformuleerd in de Nota Ruimte.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie Ruimtelijke ordening (2010)*

De SVRO, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010, geeft 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. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de voorgaande beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Voor het plangebied is het beleid van het stedelijk concentratiegebied van toepassing. Naar de huidige inzichten van de provincie is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.



*Uitsnede structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globaal aangeduid het plangebied.  
Bron: provincie Noord-Brabant, 2011.*

Met name de beleidslijnen van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn voor het onderhavige plan van belang. Voor het stedelijke concentratiegebied betekent zorgvuldig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering. Het onderhavige plan levert hieraan een belangrijke bijdrage. Door het aanbrengen van samenhang in de plannen voor het centrumgebied kunnen de bestaande ontwikkellocaties optimaal benut worden. Momenteel is door het onsamenhangende karakter van het centrum hiervan geen sprake. Vanuit dit oogpunt draagt het plan bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast levert de kwaliteitsverbetering van het centrum een bijdrage aan de concentratie van verstedelijking. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden - waar de kern Heesch onderdeel van uitmaakt - als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden die zich ontwikkelen tot complete stedelijke gebieden. De provincie streeft naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra.

Het voorliggende plan faciliteert deze ontwikkeling en zorgt daarmee voor een versterking van de economische structuur.

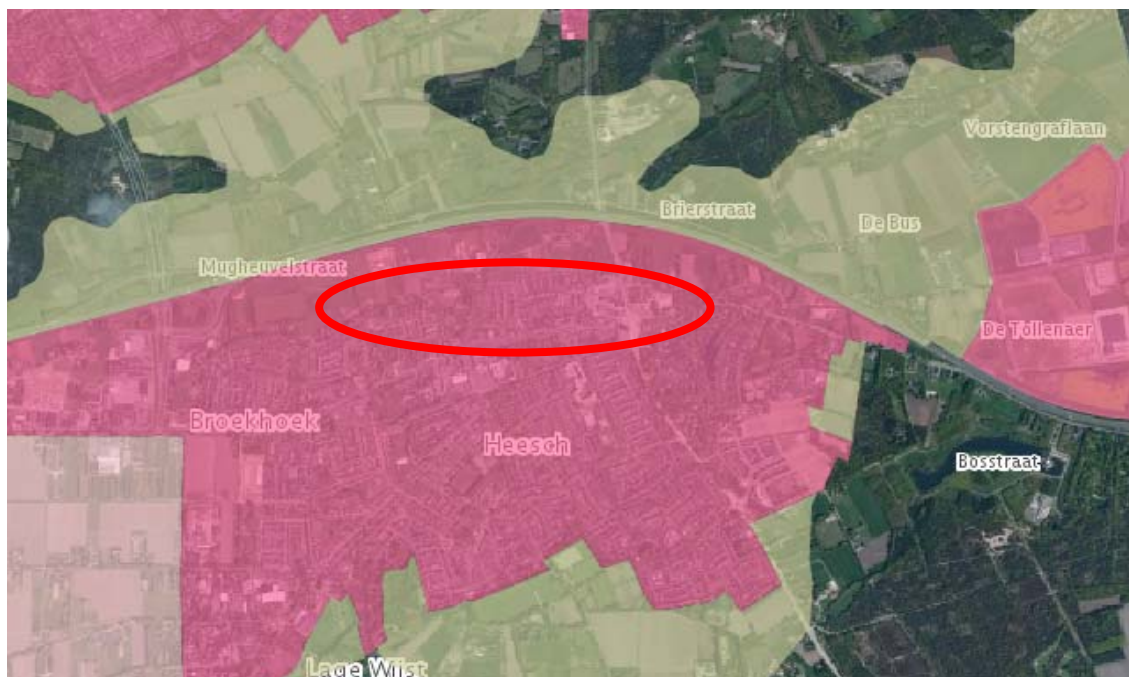
#### ***Verordening ruimte (2011)***

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde geïntegreerde Verordening ruimte Noord-Brabant (fase 1 en fase 2) stelt regels aan onder meer stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied. Aangaande nieuwbouw van woningen in het bestaand stedelijk gebied verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2011 is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte 2011 erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke

afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw. In de Verordening ruimte 2011 wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd. Afgaande op het bovenstaande voldoet het onderhavige bestemmingsplan aan de regels van de Verordening ruimte 2011.



*Uitsnede Verordening ruimte 2011. Het plangebied is gelegen in "bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied" (donkerroze). Bron: provincie Noord-Brabant.*

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### **Structuurvisie Bernheze (2010)**

In december 2003 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Plus 'Bernheze op koers' vastgesteld. Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008, waardoor gemeenten verplicht zijn te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie, is besloten om een nieuwe structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied op te stellen. In 2010 is deze structuurvisie vastgesteld.

Eenzijds vormt de nieuwe structuurvisie een herijking van de bestaande StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in deze structuurvisie zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie Bernheze. Doordat beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de StructuurvisiePlus waren voorzien, in de tussenliggende periode tot uitvoering zijn gekomen of gewijzigd zijn, was een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid noodzakelijk. Anderzijds is de structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen.

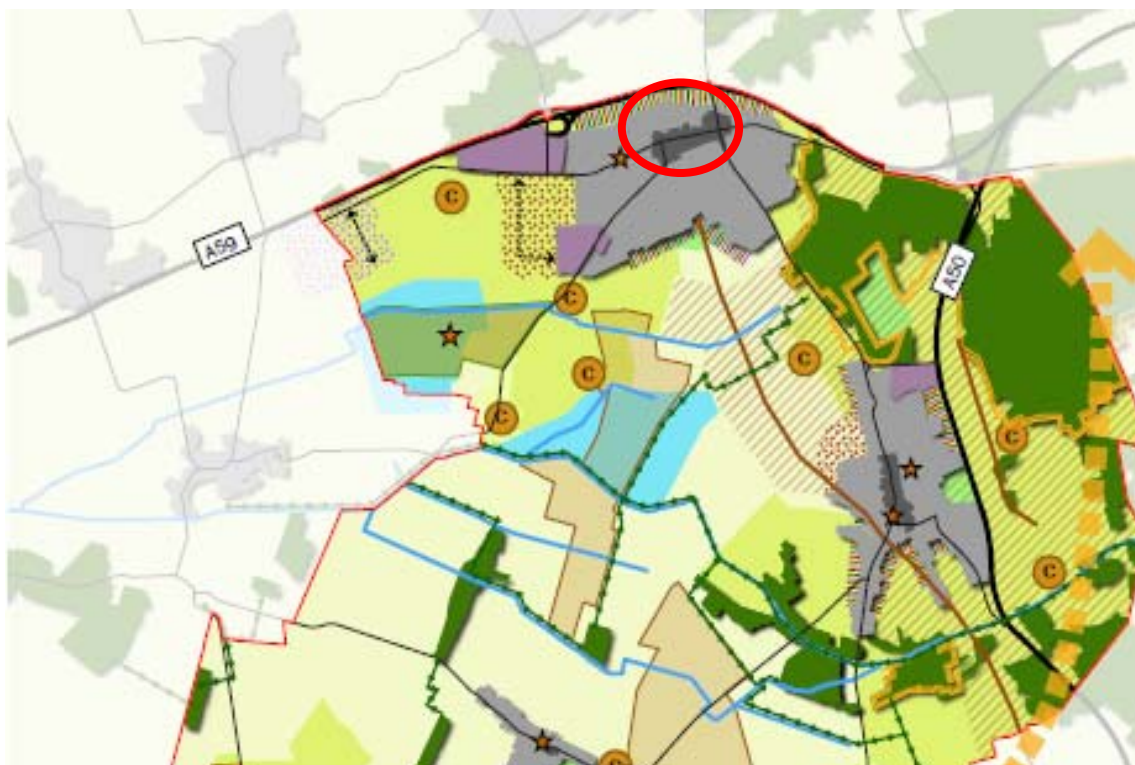
De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;

- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen:
- 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten, worden in de Structuurvisie Bernheze twee delen onderscheiden:

- Deel A Ruimtelijk casco: in dit deel wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Het ruimtelijk casco haalt samenhangende structuren naar boven en koppelt hier strategieën aan. Dit casco vormt een afwegings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.
- Deel B Uitvoeringsprogramma: in dit deel worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast wordt hier door de gemeente Bernheze geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.



*De ruimtelijk casco kaart van de gemeente Bernheze met weergave plangebied.*

*Bron: Structuurvisie Bernheze, 2010.*

Ten aanzien van het onderhavige plangebied wordt in Deel A aangegeven dat het centrum van Heesch zich van de kleinere kernen in de gemeente Bernheze onderscheidt door de grotere omvang en het voorzieningenniveau. Heesch is met name georiënteerd op het nabijgelegen Oss. De strategie voor het centrum van Heesch is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar

functies samenkomen en een grote mate van dynamiek ontstaat. Voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is het wenselijk zoveel mogelijk te clusteren, zodat de voorzieningen elkaar kunnen versterken.

Gestreefd wordt naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar. Uitgangspunt is dat de commerciële voorzieningen in principe op de begane grond gesitueerd worden. Niet-woonfuncties kunnen getransformeerd worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies. Voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand is van belang. Er dient ook aandacht besteed te worden aan de verblijfskwaliteit in het centrum. Binnen het centrumgebied is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk dan elders binnen de kern. De bebouwing dient qua maat en schaal echter wel passend te zijn in de omgeving. Specifiek ten aanzien van het centrum van Heesch is bepaald dat het centrum opgeschaald zal worden, maar wel dorps genoeg moet blijven, omdat dat het centrum juist onderscheidt van de stedelijke centra in de omgeving.

#### ***Welstandsnota Bernheze***

De Woningwet geeft sinds 2002 aan dat gemeenten het welstandsbeleid dienen vast te leggen in een welstandsnota. Op 1 juli 2004 is de welstandsnota van Bernheze in werking getreden. De nota behandelt het juridisch en organisatorisch kader, geeft een beschrijving van bebouwingstypen en een uitwerking voor de verschillende gebieden waaruit de gemeente is opgebouwd. Voor lichte bouwvergunningprocedures zijn sneltoetscriteria gegeven.

Voor de hele gemeente zijn bebouwingstypen gecategoriseerd. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in vijf hoofdcategorieën: historisch gegroeide woongebieden, planmatig gegroeide woongebieden, bedrijvengebieden, groene gebieden en bijzondere bebouwingstypen. Voor elke gebiedsuitwerking is een kaart gemaakt met daarop aangegeven waar welk bebouwingstype zich bevindt. Voor het centrum van Heesch zijn de categorieën historisch bebouwingslint ('t Dorp), individuele woningbouw en wonen in samenhang (Hoogstraat) de belangrijkste bebouwingstypen. Daarnaast zijn een groot aantal andere bebouwingstypen aanwezig.

Naast de bebouwingstypen zijn er specifieke objecten en ensembles, zoals gemeentelijke monumenten en architectonisch waardevolle panden aangemerkt. Binnen Heesch komen geen specifieke ensembles voor. Wel is de omgeving van De Misse als ensemble aangeduid om te waarborgen dat de nieuwe ontwikkeling rond het plein een hoge kwaliteit bereikt. Door deze aanwijzing wordt voor dit gebied het hoogste welstandsniveau gehanteerd.

In het kader van het welstandsbeleid moeten alle objecten getoetst worden aan het bebouwingstype en eventueel aan de kenmerken van het betreffende specifieke object. De zwaarte van toetsing blijkt uit het op een derde kaart aangegeven welstandsniveau. Hierop zijn vier niveaus vastgesteld: hoog, regulier, laag en welstandsvrij. Met het welstandsniveau geeft de gemeente aan welk kwaliteitsniveau wordt verwacht in een bepaald gebied.

Binnen Heesch komen geen welstandsvrije gebieden voor. De andere niveaus komen alle drie in het centrum of de directe omgeving voor. Alle bebouwing in het historische lint ('t Dorp) is ingedeeld in het hoogste welstandsniveau (niveau 1). Reden hiervoor zijn het cultuurhistorisch

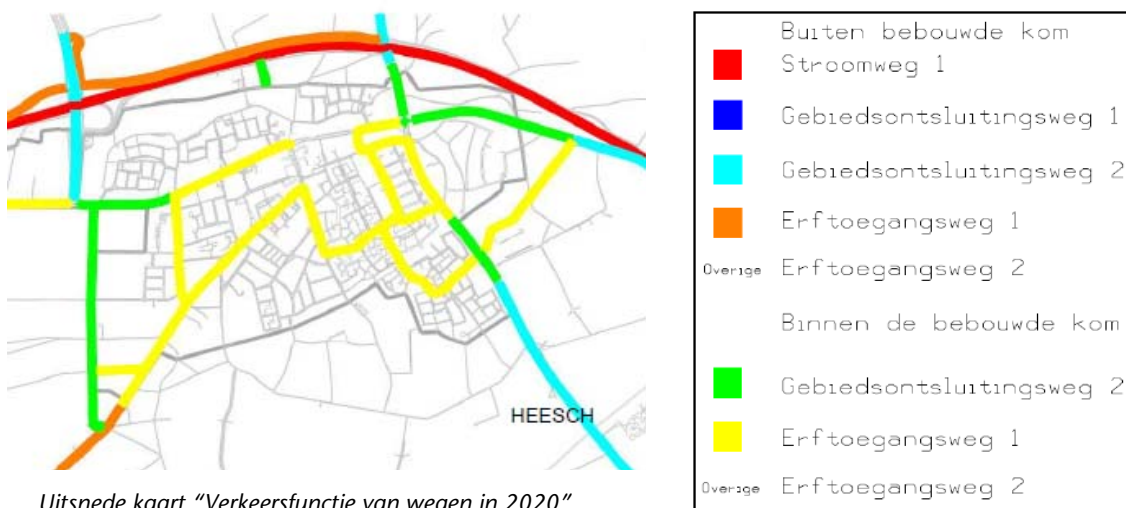
belang en de onderlinge samenhang. Ook de gebieden rond De Misse en rond de kruising Graafsebaan – Nistelrodese-/Osseweg worden vanwege het belang van toekomstige ontwikkelingen tot dit niveau gerekend.

De bebouwing met een planmatig karakter wordt vanwege de samenhang gerekend tot niveau 2. Dit niveau komt binnen het plangebied niet voor, wel in de directe omgeving. De overige woningen binnen het plangebied vallen binnen niveau 3. Het gaat hierbij vooral om individuele woningbouw. De verschillende woningen vertonen enige samenhang, maar hebben daarnaast een zeer individueel karakter. De welstandstoetsing kan daarom minder streng zijn dan bouwplannen aan bijvoorbeeld 't Dorp.

#### **Verkeersstructuurplan Bernheze (2007)**

Het verkeersstructuurplan is een richtinggevend beleidsplan met een lange termijn visie (2007 – 2020) en vormt het gemeentelijk beleidskader voor verkeer en vervoer op hoofdlijnen. Het verkeersstructuurplan geeft de verkeersstructuren van de verschillende vervoerswijzen weer en is hiermee richtinggevend voor de functie en inrichting van de infrastructuur.

In de huidige verkeerssituatie worden een aantal knelpunten ervaren. Dit betreft onder meer de oost-west relatie binnen Heesch over verschillende routes. Uit verkeerstellingen blijkt een scheve verdeling van het verkeer over de verschillende wegen. Ten aanzien van het centrum van Heesch wordt uitgegaan van een gelijkwaardige functie voor 't Dorp, de Schoonstraat en de Hoogstraat waarbij de hoeveelheid autoverkeer eerlijker wordt verdeeld dan in de huidige situatie. In de onderstaande figuur is de wegcategorysering voor 2020 voorgesteld.



Uitsnede kaart "Verkeersfunctie van wegen in 2020"

#### **Verkeerscirculatieplan Heesch (2009)**

In het verkeerscirculatieplan Heesch wordt gedetailleerd ingegaan op de scheve verdeling in de verkeersdrukke op de oost-west verbindingen in het centrum van Heesch. De verkeersdrukke in het plangebied bestaat voor 43% uit doorgaand verkeer, 32% uit bestemmingsverkeer, 20% uit herkomstverkeer en 5% is intern verkeer. Uit kentekenonderzoek is gebleken dat het op 't Dorp twee maal zo druk is als in de Hoogstraat (6000 motorvoertuigen per etmaal, respectievelijk 3000 mvt/etmaal). Ook de verkeersdrukke op de noord-zuid verbindingen is ongelijk, weliswaar zijn de verschillen hier van een minder grote orde. Alle intensiteiten op de wegen in het centrum zijn echter geschikt voor de huidige categorisering waarbinnen ze vallen. De

verkeersdrukte op 't Dorp en de Schoonstraat ligt echter wel rond de streefgrens. Geconstateerd wordt dat dit verkeersbeeld mede oorzaak is van de slechte belevingswaarde van het centrum van Heesch. In het verkeerscirculatieplan worden, aansluitend op het verkeersstructuurplan, verschillende toekomstvarianten geschetst voor de verkeerscirculatie in het centrum. Onafhankelijk van de te kiezen variant is het evident dat de inrichting van 't Dorp op het winkelgedeelte compleet aangepakt c.q. vernieuwd moet worden. Gesteld wordt dat bij deze vernieuwing aandacht besteed moet worden aan de veiligheid en leefbaarheid voor voetgangers en fietsers enerzijds en aan de verblijfskwaliteiten anderzijds.

#### ***Duurzaam bouwen (2009)***

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar "duurzaam bouwen". "Duurzaam bouwen" betekent dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om - ook op de langere termijn - tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen. In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, een convenant afgesloten met een looptijd tot december 2012. Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen/ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: "Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost Brabant". Eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dienen te voldoen aan het convenant, dit geldt ook voor de initiatieven welke in dit bestemmingsplan meegenomen worden. Deze toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

#### ***Wonen in Bernheze 2008-2015 (2008)***

Om tot een actueel volkshuisvestingsbeleid te komen heeft de gemeente Bernheze de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015" opgesteld. Deze visie is een herijking van de "Woonvisie 2005-2015". Centraal in de actualisatie staat de kwaliteit van het wonen in Bernheze. Het gaat nu en in nog grotere mate in de toekomst om de kwaliteit van de woningvoorraad vanuit diverse invalshoeken: toegesneden op de woonwensen van specifieke doelgroepen enerzijds en levensloopbestendigheid anderzijds, duurzaam, energiezuinig en veilig. Met het voorop stellen van kwaliteit in deze visie wordt de woningbouwproductie niet uit het oog verloren; de opgave ligt op het vlak van het up-to-date houden van de woningvoorraad met de juiste nieuwbouw.

In kwalitatieve zin heeft de gemeente Bernheze te maken met de volgende trends met betrekking tot volkshuisvesting:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;
- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;



- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden; deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het, op orde van grootte, bandbreedtes aan te geven, waarbij vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. De woningbouwproductie is immers afhankelijk van de vraag.

In de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal de gemeente een gewijzigde, aangescherpte koers varen:

- gemeentelijke inhoudelijke sturing en daaruit volgende inzet van capaciteit, instrumentarium en financiën zullen met prioriteit gegeven worden aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid ('de doelgroepen van beleid', senioren, starters, kwetsbare groepen)
- met betrekking tot dat deel van de woningmarkt dat zich richt op (middel)dure woningbouw, zal de gemeentelijke inhoudelijke sturing beperkt zijn.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015".

#### *Woningbehoefteprognose*

De provincie Noord-Brabant hanteert een nieuwe prognose, te weten "Bevolkingsprognose 2011". Deze prognose geeft inzicht in de groei van de Brabantse bevolking, de verhouding tussen ouderen en jongeren, de hoeveelheid woningen nodig om de groei op te vangen etc.

De belangrijkste uitkomsten uit deze prognose zijn:

- het aantal Brabanders groeit met ruim 100.000 tot 2035;
- de groei is de eerste jaren het sterkst en neemt dan langzaam af;
- door de toenemende levensverwachting zal Brabant sterker vergrijzen;
- door de vergrijzing en de individualisering groeit vooral het aantal eenpersoonshuishoudens.

Tussen 2011 en 2040 zal de woningvoorraad nog met ongeveer 160.000 woningen moeten toenemen. Vooral de komende 10 tot 15 jaar ligt er nog een behoorlijke opgave. De prognose biedt tal van gegevens, ook per gemeente. Voor de gemeente Bernheze levert dit het volgende op.

|                | 2011  | 2022  |
|----------------|-------|-------|
| Bevolking      | 29730 | 31015 |
| Woningvoorraad | 11230 | 13010 |

Deze toename van 1780 woningen zal voor een groot deel in de kern Heesch, onderdeel van de stedelijke regio Waalboss e.o. gerealiseerd moeten worden.

In de matrix “Woningbouwcapaciteit gemeente Bernheze” zijn de woningbouwlocaties in de gemeente benoemd.

Opgenomen is, voor zover relevant:

1. 't Dorp 49 – 59 : 18 woningen;
2. Hoogstraat : 18 woningen.

Niet opgenomen in deze matrix is de locatie Grenadierstraat. Dit betreft een kleine inbreidingslocatie, voormalige bedrijfslocatie, waarvan de eigenaar heeft verzocht om binnen de planperiode enkele grondgebonden woningen te mogen realiseren. Het bestuur wenst aan dit verzoek medewerking te verlenen. Een eerste stedenbouwkundige schets laat de bouw van een vijftal woningen zien. Een nadere uitwerking dient nog plaats te vinden.

De locaties 't Dorp 49 - 59 en Hoogstraat maken een beperkt aantal extra woningen mogelijk. Het plan aan 't Dorp voorziet naar verwachting in 19 appartementen en 4 grondgebonden woningen. De locatie Hoogstraat voorziet in een 22-tal woningen, waarvan reeds een fors deel van de woningen rechtstreeks bestemd wordt. De overige woningen in dit plandeel liggen in een gebied met wijzigingsbevoegdheid, in verband met het ter plaatse aanwezige nutsgebouw.

De gemeente Bernheze heeft een aanzienlijke woningbouwopgave. De harde plancapaciteit is op dit moment niet voldoende. Het verhogen van aantallen woningen in reeds geplande locaties, op een volkshuisvestelijke en stedenbouwkundig verantwoorde manier, is dan ook binnen de gegeven opgave en capaciteit, zowel gemeentelijk als op regionaal niveau, geen probleem. Dit betekent dus ook dat kleinschalige ontwikkelingen zoals op het perceel nabij 't Dorp 4, binnen de voor de kern Heesch vastgelegde woningbouwopgave, zonder meer mogelijk zijn.

#### ***Bernheze Masterplan Wonen, fase 2 (2011)***

Het Masterplan Wonen, fase 2, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2011, heeft als doel om via herprogrammering de woningbouwproductie in Bernheze weer vlot te trekken. In het masterplan zijn prioritaire locaties aangegeven. Door prioriteit te geven aan bepaalde woningbouwlocaties wordt zoveel mogelijk gewaarborgd dat de projecten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. In het masterplan zijn ook enkele locaties uit het centrum van Heesch opgenomen.

#### ***Nota archeologiebeleid in de gemeente Bernheze (2010)***

Deze nota geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer. De nota is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. In onderhavig plan zijn de waarden door middel van een dubbelbestemming vastgelegd.

***Parkeerbeleidsplan Bernheze (2008)***

Het parkeerbeleidsplan Bernheze geeft inzicht in de volgende onderdelen:

1. De parkeernormen en de parkeerbalans: wordt de juiste parkeernorm gebruikt? De parkeernormen worden gebruikt voor het toetsen van bouwaanvragen en voor de parkeerbalans. De parkeerbalans is een rekeninstrument dat op basis van de parkeernormen inzicht geeft in de (toekomstige) parkeervraag. De parkeerbalans kan worden gebruikt om te beoordelen of de capaciteit voldoende is en of er aanleiding is om een vorm van regulering in te voeren;
2. Het afwijkingsbeleid: onder welke condities wordt een omgevingsvergunning verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen bij een bouwaanvraag en wat is de daarbij behorende financiële compensatie? De financiële compensatie wordt door de gemeente gebruikt om openbare parkeerplaatsen te realiseren in de omgeving;
3. De juridische verankering van de parkeernormen: de wijze waarop wordt omgegaan met de toets bij bouwaanvragen, het afwijkingsbeleid, het parkeerfonds en de consequenties van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie).
4. Een parkeervisie voor de kern van Heesch: zijn er voldoende parkeerplaatsen en worden deze op de juiste wijze gebruikt?

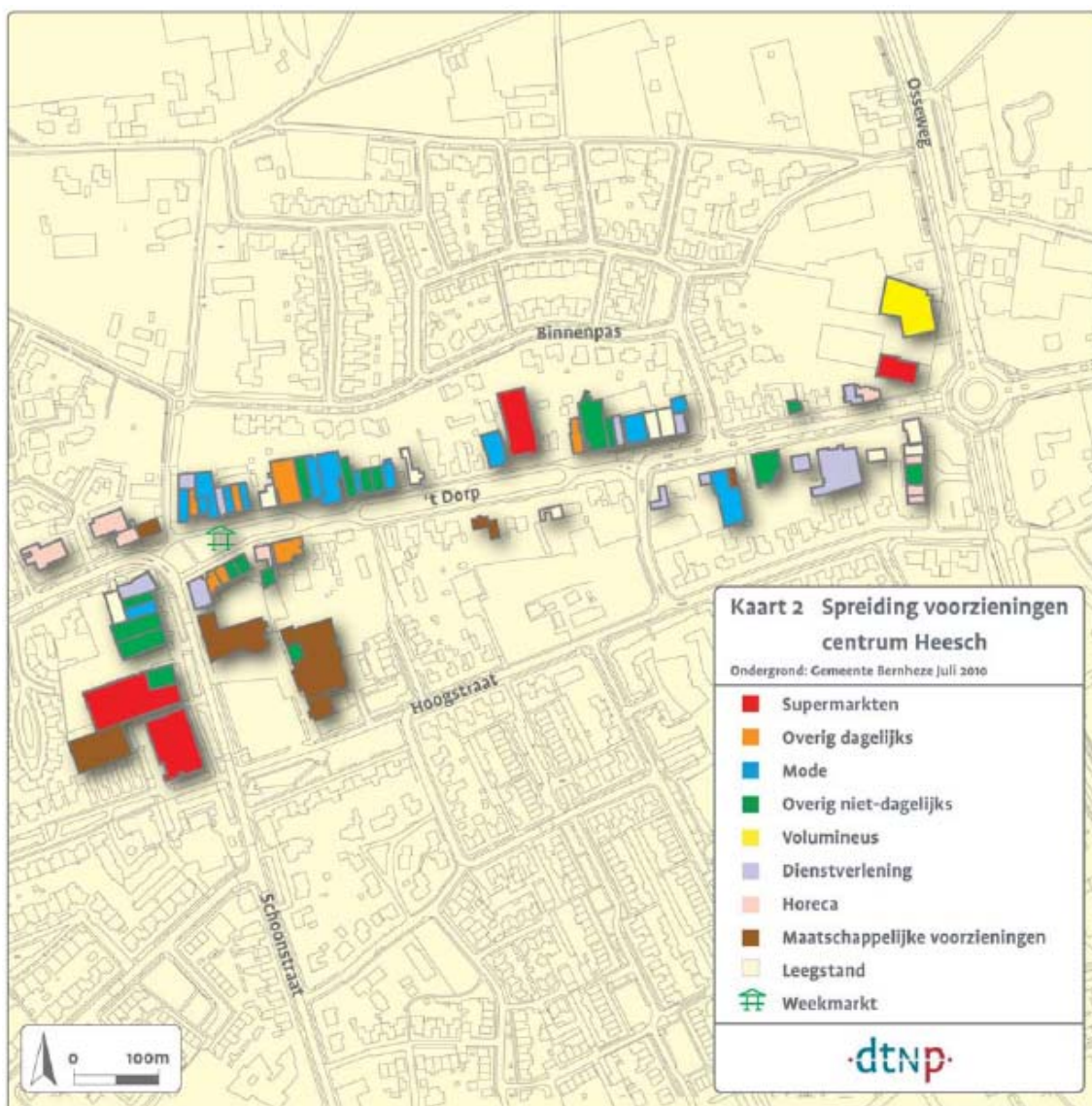
Ten aanzien van de toekomstige parkeerbalans voor het centrum van Heesch wordt geconcludeerd dat:

- over het gehele centrumgebied op werkdagen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op zaterdagmiddag en marktdagen is de restcapaciteit beperkt;
- de parkeervraag niet gelijk over het centrumgebied verdeeld is, omdat men zo dicht mogelijk bij de bestemming probeert te parkeren;
- een groot gedeelte van de parkeerplaatsen wordt gebruikt door mensen die in het centrum werken. Deze langparkeerders nemen de plekken van bezoekers in; dit leidt tot zoekverkeer.

In het parkeerbeleidsplan wordt aangegeven dat er concrete mogelijkheden zijn voor het instellen van gereguleerd parkeren door middel van een blauwe zone. Deze blauwe zone is inmiddels gerealiseerd.

***Startnotitie Centrummanagement Heesch (2010)*****Inleiding**

In 2003 is door DTNP (destijds Droogh Trommelen Broekhuis) een ruimtelijk-economische visie opgesteld voor de gewenste functioneel-ruimtelijke structuur in het centrum van Heesch. Op een aantal onderdelen is de visie reeds uitgevoerd met nieuwe ontwikkelingen. Eind 2009 is geconstateerd dat deze visie geëvalueerd moet worden, mede aan de hand van actuele trends en ontwikkelingen. Dit heeft geleid tot de Startnotitie Centrummanagement Heesch, welke in belangrijke mate richtinggevend is voor de onderbouwing van de in het onderhavige bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen. De belangrijkste elementen zijn hieronder samengevat.



*Bestaande situatie centrum Heesch met weergave voorzieningen.*

### Ruimtelijk functionele uitgangspunten

Voor een goed functionerend centrum in Heesch zijn de volgende uitgangspunten van groot belang:

- Het aanbieden van een compleet aanbod;  
het centrum dient voor diverse bezoekdoelen aantrekkelijk te zijn. Vooral voor boodschappen, maar ook voor doelgericht bezoek en verblijven. Op die manier is er op verschillende momenten in de week voldoende levendigheid. Het behoud van de supermarkten is cruciaal om het totale aanbod overeind te houden.
- Een compacte opzet van het centrumgebied;  
door een sterke concentratie in een compact gebied kunnen voorzieningen van elkaar profiteren. Goede zichtrelaties, korte loopafstanden en een aantrekkelijk aaneengesloten winkelfront zijn elementen die kunnen zorgen voor synergie-effecten.
- Het realiseren van een comfortabele inrichting;

Het is van groot belang dat consumenten gemakkelijk, aangenaam en veilig gebruik kunnen maken van het centrum, ook voor een snelle boodschap. Goede bereikbaarheid voor alle modaliteiten is belangrijk in het kader van de concurrentiestrijd met omliggende winkelgebieden.



*Sterke en zwakke punten centrum Heesch.*

#### Distributieve mogelijkheden

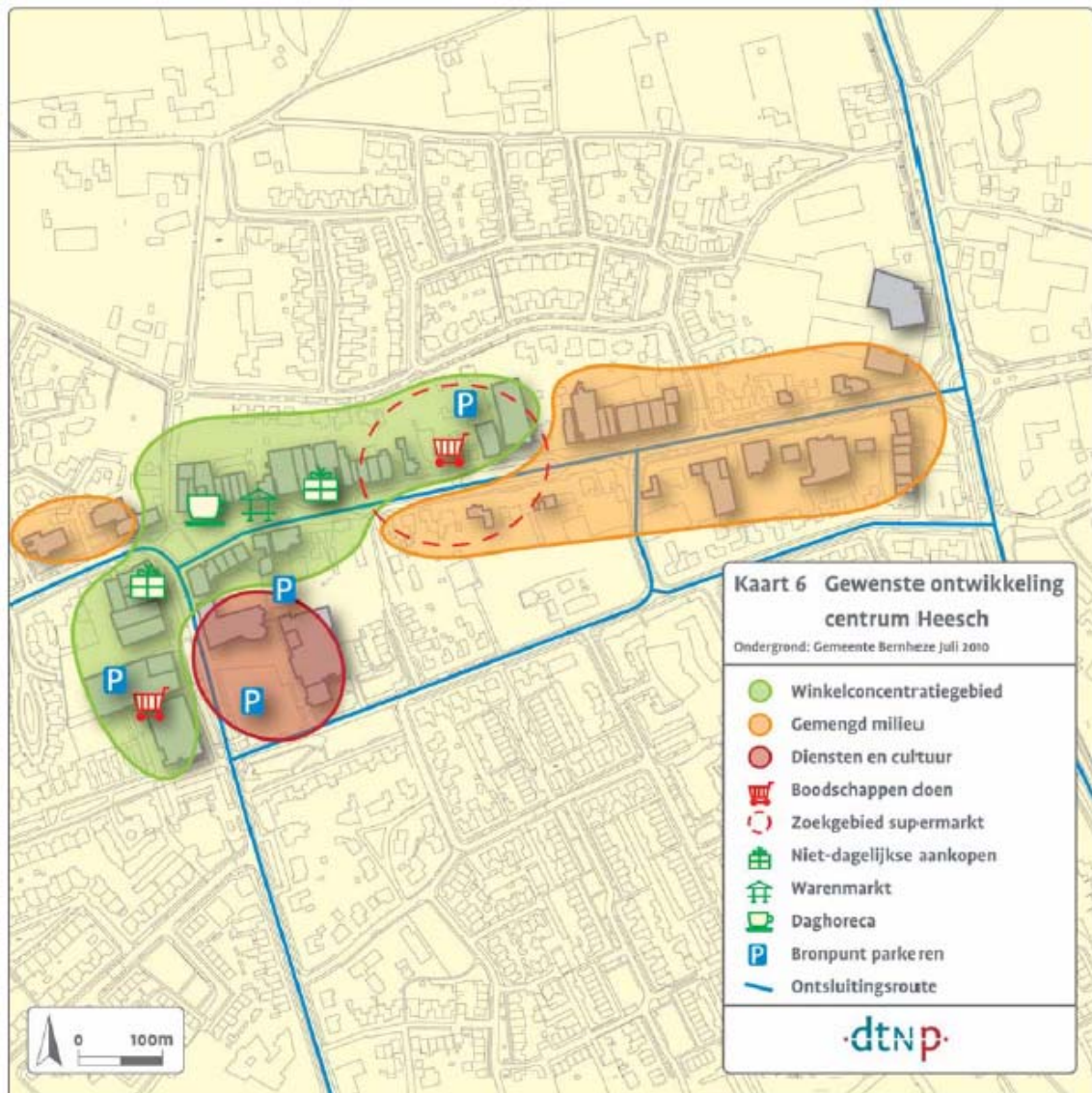
Om te bepalen of er in de toekomst marktruimte bestaat voor versterking van het centrum door toevoeging van winkelaanbod is een indicatieve berekening gemaakt van het haalbare aanbod in 2015 voor de hele kern. Geconstateerd is dat er een indicatieve uitbreidingsruimte van maximaal 500 m<sup>2</sup> kan worden berekend voor servicesupermarkten en een discounter. Om een ruim assortiment te kunnen bieden is een steeds groter oppervlak nodig. Voor een evenwichtig supermarktaanbod zijn twee servicesupermarkten van ca. 1500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak gewenst. Voor een aantrekkelijk centrum met een compleet aanbod is één discounter gewenst. Uitbreiding van een discounter op een solitaire locatie is ongewenst.

Ten aanzien van het niet-dagelijks aanbod aan winkels is een maximale uitbreidingsruimte van circa 300 m<sup>2</sup> berekend. De mogelijkheden voor substantiële toevoeging aan het winkelaanbod zijn derhalve beperkt. Wel kan worden meegewerkt aan schaalvergroting en concentratie van winkels in het gewenste winkelconcentratiegebied. Tenslotte is toevoeging van aantrekkelijke daghoreca gewenst om de verblijfsduur van bezoekers aan het centrum te verlengen.

#### Gewenste centrumstructuur

Om in de toekomst zoveel mogelijk te voldoen aan de geformuleerde ruimtelijk economische uitgangspunten, rekening houdend met de distributieve mogelijkheden, dient er te worden ingezet op de volgende aspecten:

- sterke concentratie van winkels in het winkelconcentratiegebied; het centrumgebied heeft twee sterke polen: de twee supermarkten aan de Schoonstraat en de supermarkt aan 't Dorp. Daartussen kan een gevarieerd winkel- en horeca-aanbod verder tot ontwikkeling komen.
- evenwichtige spreiding van in omvang gelijkwaardige servicesupermarkten; in Heesch hebben de servicesupermarkten bij voorkeur een min of meer gelijke omvang. Voor uitbreiding van de servicesupermarkt in het oosten zijn voldoende ruimtelijke mogelijkheden, onder meer in combinatie met de ambitie om tot een gesloten winkelfront te komen.
- aantrekkelijk verblijfsklimaat en goede koppeling van 't Dorp en de Schoonstraat; herinrichting van de openbare ruimte is gewenst. Van belang hierbij zijn de volgende aspecten: voldoende ruimte voor langzaam verkeer, voldoende ruimte voor winkelondersteunende horeca (met terrassen) in de noordwand van het plein en het behoud van de autobereikbaarheid.
- behoud van de (auto)bereikbaarheid en de ruime parkeergelegenheid bij de publiekstrekkingen; voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe nabijheid van het bezoekdoel van consumenten is van groot belang. Nabij de supermarkten aan beide zijden van het centrum is een grote parkeercapaciteit gewenst, waardoor deze gebieden als bronpunt voor het centrum kunnen fungeren.



Gewenste ontwikkeling centrum Heesch.





## **4 PLANUITGANGSPUNTEN**

### **4.1 Inleiding**

Gebieden als het centrum van Heesch kennen een continue stroom aan ontwikkelingen. Vooral de aanwezigheid van winkels en dienstverlening zorgt ervoor dat er telkens nieuwe kansen en bedreigingen zijn die kunnen leiden tot wijzigingen van koers.

Als algemeen doel geldt dat het beleid in het centrum van Heesch erop gericht is passende en wenselijke elementen binnen het plangebied te handhaven en waar mogelijk te versterken. Aanvullend maakt het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk die minder passende elementen vervangen en minder wenselijke situaties opheffen.

Daarom zijn hieronder eerst een aantal belangrijke lopende ontwikkelingen in beeld gebracht. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de gewenste verdere ontwikkeling die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

### **4.2 Recente ontwikkelingen**

De belangrijkste ontwikkelingen in het centrum zijn:

Op de hoek van 't Dorp en Schoonstraat is een bouwplan ontwikkeld en uitgevoerd met winkels op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Voor de locatie is voorafgaand een separate planologische procedure doorlopen om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken.

De Rabobank heeft haar vestiging op de hoek Schoonstraat – John F. Kennedystraat verlaten. Ter plaatse vindt een nieuwe ontwikkeling plaats in de vorm van gestapelde woningbouw. Een separate planologische procedure is doorlopen. Op de locatie is een woonbestemming opgenomen ten behoeve van gestapelde woningbouw.

Op de locatie van De Pas is een nieuw sociaal-cultureel centrum gebouwd. Deze nieuwbouw omvat daarnaast op de verdieping kantoorruimte voor de gemeentelijke organisatie, welke middels een directe verbinding met het gemeentehuis verbonden is. Onder het gebouw is bovendien parkeerruimte voor 55 auto's gerealiseerd.

Op de hoek 't Dorp – Stationsplein staat een horecagelegenheid. Voor deze locatie zijn concrete plannen ontwikkeld om de bebouwing te vervangen door appartementen in combinatie met een horecavoorziening of commerciële dienstverlening op de begane grond. Voor de locatie is reeds een separate planologische procedure doorlopen om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken.

Op de locatie 't Dorp 49 – 57 staan meerdere woningen en is een winkel gevestigd. Voor deze locatie zijn concrete plannen ontwikkeld om deze bebouwing te vervangen door commerciële ruimten op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. Tevens voorziet het plan in vier grondgebonden woningen. Voor deze ontwikkelingen zijn alle

haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen. De ontwikkeling kan in dit plan juridisch mogelijk gemaakt worden.

#### 4.3 Ruimtelijke aspecten van activiteiten en functies

De winkelfunctie is de belangrijkste economische functie in het centrum. Het streven is erop gericht, zoals de ruimtelijk-economische visie en de daarop volgende actualisatie *Startnotitie Centrummanagement* aangeeft, hierbij de termen compleet, compact en comfortabel centraal te stellen.

Ruimtelijk gezien is een kleiner winkelconcentratiegebied gewenst: de Schoonstraat en een deel van 't Dorp (tot en met Albert Heijn). Hier dient het aanbod zo compleet mogelijk te zijn. Dit versterkt de ruimtelijke structuur, zodat er een samenhangende eenheid ontstaat. De verschillende aanbieders gaan meer van elkaars nabijheid profiteren.

Andere deelgebieden krijgen een eigen profilering:

*De Misse* behoudt haar rol als diensten- en cultuurplein. De herinrichting zal de verblijfskwaliteit verbeteren. Logische (voetgangers)verbindingen met het winkelgebied kunnen beide functies versterken.

*De oostzijde van het dorp* wordt aanloopgebied met in beperkte mate functies als doelgericht bezochte winkels en diensten en daarnaast een versterking van het wonen.

*Het Stationsplein* kan haar horecafunctie (met een meer hoogwaardige uitstraling), vooral gericht op avondactiviteiten, behouden. Andere publieksgerichte voorzieningen zijn hier minder gewenst. Wel zijn naast wonen, kantoren of andere kleine bedrijven mogelijk.

Bij de *kruising Graafsebaan en Osseweg/Nistelrodeseweg* bevindt zich enige volumineuze detailhandel. Planologisch gezien is deze functie hier wenselijk. Beperkte uitbreiding hiervan behoort tot de mogelijkheden. De vestiging van volumineuze detailhandel aan de rand van het centrum zorgt voor een versterking van de detailhandelsstructuur van de kern Heesch. Door een goede ontsluiting op de Graafsebaan en de Osseweg leidt de verkeersaantrekkende werking in de huidige situatie niet tot problemen. Gezien de beperkte ruimte binnen het plangebied is nieuwvestiging van volumineuze detailhandel hier echter niet gewenst.

#### 4.4 Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is gericht op het versterken van de karakteristieke ruimtelijke structuur door vernieuwing. De ruimtelijke kwaliteit dient een zodanige impuls te krijgen dat het centrum daarmee kan voldoen aan de taakstelling die de kern Heesch in lokaal en regionaal verband heeft.

Hieronder volgt de stedenbouwkundige visie die de ruimtelijk-economische visie en de *Startnotitie Centrummanagement* als uitgangspunt nemen en verder ontwikkeld dient te worden op basis van de aangegeven knelpunten en lopende ontwikkelingen.

De visie bevat uitgangspunten voor een gedeeltelijke vernieuwing van de bebouwingsstructuur en voor de vormgeving van de openbare ruimte.

### ***Vernieuwing bebouwingsstructuur***

De hoofdlijnen voor de vernieuwing van de bebouwingsstructuur betreffen de volgende locaties:

1. De Misse.

De partiële herziening “De Misse” regelt slechts de (ver)bouw van het gemeentehuis en de nieuwbouw van De Pas. Het “ontwikkelingsplan herinrichting De Misse” dat hieraan ten grondslag ligt, heeft echter betrekking op het hele plein en de directe omgeving. Ook de reconstructie van de wanden van de winkels aan de westzijde van de Schoonstraat (C1000 en Blokker) zijn ontwikkelingen voor de langere termijn. Voorwaarde hiervoor is dat op een andere wijze in parkeerplaatsen is voorzien.

De (ver)bouw van het gemeentehuis en de nieuwbouw van De Pas zijn in dit plan positief bestemd. De reconstructie van de wanden van de winkels aan de westzijde van de Schoonstraat is zonder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk binnen de juridische regeling van het plan. Tegelijkertijd is de bestaande toestand ter plaatse ook positief geregeld.

2. Noordzijde 't Dorp tot AH-winkel.

Aan de noordzijde van 't Dorp, ten westen van de AH-winkel, voorziet het plan in meer ruimte voor nieuwe winkels. Uitgangspunt hierbij is dat deze ontwikkeling per afzonderlijk perceel mogelijk is. Dit biedt ruimte voor een zekere differentiatie.

3. Inbreidingslocatie Hoogstraat/Grenadierstraat

Ter hoogte van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Hoogstraat nr. 28 ligt een groot onbebouwd perceel. Het perceel is geschikt bevonden als inbreidingslocatie voor grondgebonden woningen. Op de gronden is ruimte voor circa 22 woningen. In overleg met de CPO groep wordt de typologie van de grondgebonden woningen bepaald, passend in het volkshuisvestingsbeleid. Door de inbreidingslocaties is ook een ontsluitingsweg voorzien van de Pastoor Scheepenstraat naar de Hoogstraat.

4. Grenadierstraat

Op de locatie Hoogstraat 18 – 20a, in het bijzonder ter plaatse van het achterliggende bedrijfsgebouw en mogelijk 't Dorp 21, is een herontwikkeling voorzien bestaande uit grondgebonden woningen, passend in het volkshuisvestingsbeleid.

5. 't Dorp-oostzijde.

De gehele zuidelijke wand van 't Dorp-oostzijde (tussen Grenadiersstraat en Stationsplein) vraagt op termijn een vernieuwing ten behoeve van woningbouw. De locatie is onderdeel van het aanloopgebied naar het winkelconcentratiegebied. Een substantiële uitbreiding van doelgerichte detailhandel of diensten is hier niet gewenst. Bestaande activiteiten (mits geen detailhandel en zonder milieuhinder) kunnen hierin worden geïntegreerd. Een intensivering van het wonen op deze locatie zal de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten. Op de hoek van het Stationsplein is de vestiging van horeca mogelijk. De

voorzien ontwikkeling op de locatie ('t Dorp 1-3) is direct bestemd in het plan. Voor de overige gronden zijn geen concrete initiatieven aanwezig zodat geen flexibiliteitsbepaling is opgenomen. Een eventuele ontwikkeling zal middels een partiele herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

6.

7. Stationsplein en kruising Graafsebaan – Nistelrodese-/Osseweg.

Een ingrijpende reconstructie van de verkeersvoorzieningen heeft door middel van de realisatie van een rotonde plaatsgevonden. Het Stationsplein is nog niet gereconstrueerd.

### ***Vormgeving openbare ruimte***

De verblijfskwaliteit van het centrum kan worden vergroot door het terugdringen van de hinderlijke invloed van de auto. Deze hinder komt op sommige plaatsen voort uit de dominantie in de inrichting van de buitenruimte en op andere plaatsen uit de weinig heldere vormgeving van de ruimte. Deze visie geeft hoofdlijnen voor een nadrukkelijker functionele ordening en elementen die de verblijfskwaliteit kunnen verbeteren.

### Verkeer

In verkeerskundige zin is het hele centrumgebied verblijfsgebied. Maar binnen deze bestemming is een nadere differentiatie in de feitelijke vormgeving van de openbare ruimte mogelijk.

In principe gaat het voor de regulering van het verkeer om een tweedeling:

- In het winkelconcentratiegebied (inclusief een stukje aanloopgebied) van 't Dorp (tot Grenadiersstraat) en de Schoonstraat is een menging van verkeersfuncties gecombineerd met parkeren in een middenstrook wenselijk;
- In de rest van het gebied het beeld van een traditionele straat.

Daarnaast is het van belang een heldere ordening van het parkeren aan te brengen om daarmee overbodige verkeersbewegingen te voorkomen.

### Langzaam verkeer

Voor langzaam verkeer is het belangrijk een fijnmaziger netwerk te hebben. Bijzondere aandacht vraagt de fietsverbinding vanaf de Schoonstraat/'t Dorp naar de Beellandstraat. Het belang van deze route is dat zij verbinding geeft met de sportvoorzieningen en woonbuurten aan de noordzijde van Heesch en met Oss.

In het bestaande bestemmingsplan "Centrum" en in het bestemmingsplan "Meurs en Maas" is een langzaam verkeersroute aangegeven bij 't Dorp 54. Voor een goede relatie tussen deze woonwijk en het centrum is deze verbinding opnieuw uitgangspunt.

Langs het oude raadhuis is een langzaam verkeersverbinding tussen 't Dorp en De Misse gerealiseerd. Deze route is gewenst conform de ontwikkelingsvisie voor De Misse. Ook de ruimtelijk-economische verkenning pleit voor deze verbinding vanwege de goede relatie tussen de maatschappelijke functies en het winkelgebied.

De Grenadiersstraat is een bestaande verbinding tussen 't Dorp en de Hoogstraat. Aan de zuidzijde van deze straat staat het woon- en verzorgingscomplex voor senioren Heelwijk. Om

de bewoners hiervan zo lang mogelijk deel te laten nemen aan de samenleving is een goede voetgangersverbinding met het centrum een noodzaak. Bij een herinrichting van de straat dient het trottoir hier breed genoeg te zijn.

Ook bij het Stationsplein is een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer vanuit verschillende kanten gewenst. In het bijzonder betreft dit de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van de halteplaatsen van de bussen. Hier dient ook rekening te worden gehouden met een goede mogelijkheid voor stalling.



## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen een aantal planologisch relevante milieuaspecten naar voren. Het is van groot belang dat vooraf vaststaat dat een bestemmingsplan in de praktijk realiseerbaar is.

Voor enkele nieuwe ontwikkelingen heeft inmiddels een planologische procedure plaatsgevonden (projectbesluit of vrijstelling onder oude WRO). Deze ontwikkelingen zijn direct bestemd in onderhavig plan. Voor de plannen aan de Hoogstraat/Grenadierstraat en 't Dorp 49-57 wordt met onderhavig plan de benodigde juridisch-planologische procedure gevolgd, zodat ook hiervoor een directe bouwtitel ontstaat.

Ontwikkelingen rond de Misse en het voormalige postkantoor zijn reeds geregeld in respectievelijk een partiële herziening van het oude bestemmingsplan "Centrum" en een artikel 19-vrijstelling. Deze ontwikkelingen zijn opnieuw meegenomen in het kader van dit plan, maar nu als reeds aanwezige bebouwing.

Om in de toekomst overige ontwikkelingen mogelijk te maken zijn wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Voorafgaand aan de toepassing van de wijziging zal aangetoond moeten worden wat de gevolgen zijn met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan. Wel is in het kader van dit plan bezien of niet reeds bij voorbaat vaststaat dat een ontwikkeling niet haalbaar is.

### 5.2 Akoestiek wegverkeer

Om te bepalen of er een ontheffing van de Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. De wegen rondom het plangebied;
2. De aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben daarom geen onderzoekszone.

Bij besluit van 15 november 2005 is voor de gehele kern Heesch, dat wil zeggen alle wegen binnen de bebouwde komgrens met uitzondering van de Nistelrodeseweg, de Osseweg, de Graafseweg en de Bosschebaan, één overkoepelend verkeersbesluit genomen. Voor het gehele centrum van Heesch geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft niet te worden verricht. Wel zal bij nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten blijken dat het leefklimaat in de nieuwe woningen niet wordt verstoord.

Voor de Nistelrodeseweg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige objecten binnen de invloedzone van deze weg onderzocht dient te worden of er geen akoestische belemmeringen zijn. Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder geldt een onderzoekzone van 200 m. Hetzelfde geldt voor de Rijksweg A59 waarvoor op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder een onderzoekzone van 400 m geldt.

Nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige objecten die een directe bestemming krijgen in onderhavig plan zijn daar waar nodig getoetst aan de Wet geluidhinder. Het gaat hier voor onderhavig plan om de woningbouwlocatie Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Uit onderzoek voor de locatie Hoogstraat/Grenadierstraat blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Het woon- en leefklimaat is voor alle voorziene woningen aanvaardbaar. De locatie 't Dorp 49-57 is gelegen aan een weg waar een maximale snelheid van 30 km/u geldt. Voor deze weg geldt dan ook geen onderzoekzone. Beoordeling van het plan heeft wel aan de wet plaatsgevonden. Ter plaatse van de woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder als deze zou gelden. Op alle woningen is een geluidsluwe zijde aanwezig. Toetsing aan de Wet geluidhinder zou geen beperking van het plan geven. Het geluidsniveau in de woningen mag maximaal 33 dB bedragen. Op basis van de berekeningen moet de maatgevende gevel een geluidswering bezitten van 35 dB. Om het geluidsniveau in de woningen te garanderen is een onderzoek nodig naar de geluidswering van de verschillende gevels. Een en ander zal in het kader van de procedure voor verlening van de omgevingsvergunning aan de orde komen.

Het onderzoek voor zowel de Hoogstraat/Grenadierstraat als 't Dorp 49-57 zijn als bijlage bij onderhavig plan toegevoegd.

In de wijzigingsbevoegdheden, die nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige objecten mogelijk maken, wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn vanuit akoestisch oogpunt, voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

### **5.3 Bedrijven en milieuzonering**

Om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied gerealiseerd kunnen worden binnen de bestaande fysieke omgeving, dient er onderzoek te worden verricht naar de relevante milieukeurmerken van nabij gelegen bedrijven en hun uitwerking op milieugevoelige functies in het onderhavige plangebied. Tevens dient te worden bekeken of de realisatie van de beoogde functies in het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van nabijgelegen bedrijvigheid. Tot slot dient te worden bezien in hoeverre bestaande woningbouw een belemmering kan vormen voor de nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid en in hoeverre er sprake zal zijn van een goed woon- en leefmilieu voor deze woningen na realisatie van de nieuwe bedrijvigheid.

#### ***Bestaande hindergevende functies***

Ten aanzien van de realisatie van milieugevoelige functies dienen de mogelijk hindergevende bedrijven in en nabij het plangebied in kaart te worden gebracht. Binnen het centrum van Heesch zijn enkele bedrijven aanwezig die onderverdeeld kunnen worden naar mate van



milieubelasting. Bijzondere aandacht dient er te zijn voor categorie 3-bedrijven, waarvan in het plangebied één bedrijf aanwezig is, zijnde een bouwbedrijf. De gemeente heeft het voornemen om categorie 3-bedrijven zoveel mogelijk uit het centrum van Heesch te weren. Overige locaties met een bedrijfsbestemming zijn de nutsvoorziening aan de Hoogstraat, het tankstation aan de Nistelrodeseweg en de bedrijven gelegen aan de west- en oostzijde van de Osseweg.

Bij de ontwikkeling van nieuwe milieugevoelige functies dient voorafgaand aan het opstellen van een ruimtelijk plan onderzoek te worden verricht naar de vraag of hindergevende functies in de omgeving geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Anderzijds dient er bij nieuwe ontwikkelingen zorg voor gedragen te worden dat de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden in verband met de aanwezige milieuvergunningen.

In de wijzigingsbevoegdheden, die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van milieuzonering voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

#### ***Nieuwe gevoelige functies***

Nieuwe ontwikkelingen met gevoelige objecten die een directe bestemming krijgen in onderhavig plan zijn daar waar nodig getoetst aan de bestaande hindercontouren conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, 2009'. Het gaat hier om de woningbouwlocatie Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Uit onderzoek voor de locatie Hoogstraat/Grenadierstraat blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Het onderzoek is als bijlage bij onderhavig plan toegevoegd. Voor de locatie 't Dorp 49-57 geldt eveneens dat er geen sprake is van een belemmering. De locatie is gelegen in een centrumgebied zonder noemenswaardige inrichtingen met een hindercontour. Het onderzoek is als bijlage bij onderhavig plan toegevoegd.

#### **5.4 Bodem**

Nieuwe ontwikkelingen met gevoelige objecten die een directe bestemming krijgen en waarvoor nog geen separate planologische procedure is doorlopen, worden middels een verkennend bodemonderzoek nader bestudeerd. Het gaat hier om de locatie Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Uit onderzoek blijkt dat er voor beide locaties geen belemmeringen zijn. De bijbehorende onderzoeken zijn als bijlage bij onderhavig plan toegevoegd.

In de wijzigingsbevoegdheden, die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, wordt aangegeven dat een bodemonderzoek noodzakelijk is. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen belemmeringen zijn voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

#### **5.5 Water**

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen direct worden bestemd waarvoor reeds een planologische procedure is gevolgd. Een watertoets voor deze separate ontwikkelingen heeft daarvoor reeds plaatsgevonden.

Een uitzondering vormt de nieuwe woningbouwlocatie Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Deze ontwikkelingen krijgen een directe bestemming in het plan, waarvoor een watertoets benodigd is.

De watertoets voor de locatie Hoogstraat/Grenadierstraat, d.d. 15 november 2010, is als bijlage toegevoegd. Het waterschap Aa en Maas heeft op 9 november 2010 haar akkoord op deze watertoets afgegeven. Samengevat betreft deze watertoets het volgende:

Rond de bestaande boerderij aan de Hoogstraat 28-30 is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit plan omvat de bouw van circa 22 grondgebonden woningen. Er is voor de woonhuizen voorzien in infiltratie op eigen terrein via infiltratiekratten. Deze kratten zijn op basis van een gemeten k-waarde van 3,0 m/dag gedimensioneerd op een regenduurlijn van  $T=10+10\%$ . Bij zwaardere buien kan het regenwater via maaiveld naar het rioolstelsel stromen.

De 6 huizen die zijn georiënteerd op de bestaande wegenstructuur worden op de daarin gelegen riolering (gescheiden) aangesloten. Voor deze woningen is de benodigde inhoud van de infiltratiekratten bepaald op 1,0\*0,8\*5,0m. Voor de overige huizen is de benodigde inhoud bepaald op 1,0\*0,8\*4,5m. De rijbaan wordt gebufferd en geïnfilterd via 145m<sup>1</sup> infiltratieriool van rond 600mm.

Bij een  $T=100+10\%$  ontstaat er water op straat dat beperkt blijft tot enkele centimeters. Het vuilwaterriool uit het plangebied sluit onder vrijverval aan op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel in de Hoogstraat.

Voor het overige geldt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door middel van een watertoets een positief advies van het waterschap Aa en Maas verkregen dient te worden. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat deze watertoets en een positief advies van het waterschap noodzakelijk zijn voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

De watertoets voor de locatie 't Dorp 49-57, d.d. 20 december 2011, is als bijlage toegevoegd. Het waterschap Aa en Maas heeft op 4 januari 2012 haar akkoord op deze watertoets afgegeven. Deze reactie is ook als bijlage toegevoegd.

## 5.6 Flora en fauna

Bij geplande ontwikkelingen dient een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden, waardoor inzichtelijk wordt of het bouwplan al dan niet gevolgen heeft voor aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van flora- en faunaregelgeving voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

Nieuwe ontwikkelingen die een directe bestemming krijgen en waarvoor nog geen separate planologische procedure is doorlopen worden middels een verkennend onderzoek nader bestudeerd. Het gaat hier in onderhavig plan om de woningbouwlocatie

Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Uit onderzoek blijkt dat voor de locaties geen belemmeringen zijn, mits voorafgaand aan de sloop van de gebouwen onderzoek wordt gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten als vleermuizen en broedvogels. Voor de geplande sloop van het nutsgebouw binnen de woningbouwlocatie Hoogstraat/Grenadierstraat zal te zijner tijd een aanvullend vleermuizenonderzoek plaatsvinden. Voor de locatie 't Dorp 49-57 vindt voorafgaand aan de sloop van de bebouwing tevens een nader onderzoek plaats naar vleermuizen en de aanwezigheid van eventuele broedvogels. De quickscan flora en fauna voor beide locaties is als bijlage bij onderhavig plan toegevoegd.

## 5.7 Cultuurhistorie en archeologie

### *Archeologie*

Naar aanleiding van de nota archeologiebeleid zijn binnen het plangebied drie dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Door het toepassen van een omgevingsvergunningstelsel voor bouw-, sloop- en aanlegwerkzaamheden, kunnen beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van het gebied en kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteiten geen versturende consequenties hebben. Dit geldt ook als de omvang en/of diepte van bodemingrepen ten behoeve van de activiteiten kleiner zijn dan de gestelde ondergrens voor onderzoeksplicht. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt voor gebieden met een (zeer hoge) archeologische waarde. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 100 m<sup>2</sup>. Voor gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 250 m<sup>2</sup>. Tenslotte is voor gebieden met een verwachtingswaarde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegepast, waarbij een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500 m<sup>2</sup>.

In de wijzigingsbevoegdheden, die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van aanwezige archeologische waarden voordat de bevoegdheid kan worden toegepast. Het eventueel noodzakelijke onderzoek is daarbij afhankelijk van de waarde waarbinnen de locatie is gelegen.

Nieuwe ontwikkelingen die een directe bestemming krijgen in onderhavig plan zijn door middel van een separate archeologische toetsing nader bestudeerd. Het gaat hier in onderhavig plan om de woningbouwlocatie Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Voor de locatie Hoogstraat/Grenadierstraat is in januari 2011 een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, blijkt dat er reële kansen zijn dat er archeologische resten aanwezig zijn. Een nader onderzoek door middel van proefsleuven is geadviseerd. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat de locatie archeologisch waardevol is en behoudenswaardig. Het onderzoeksbureau adviseert de archeologische resten in situ te behouden, dan wel deze resten voorafgaand aan de geplande bouw- en graafwerkzaamheden op te graven en te documenteren (behoud ex situ). Voor deze

opgraving is een Programma van Eisen opgesteld. Voorafgaand aan de werkzaamheden vindt deze opgraving plaats. Het rapport van het proefsleuvenonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Voor de locatie 't Dorp 49-57 is in januari 2012 een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat in het gehele plangebied een (grotendeels) intact bodemprofiel aanwezig is. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, blijft naar aanleiding van de resultaten van het booronderzoek gehandhaafd. Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat er archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

In overleg met het Monumentenhuis en Crevasse Advies is gezien de voorgenomen ontwikkeling besloten om het plangebied vrij te geven voor thans voorziene ontwikkeling. Op de locatie wordt wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' behouden zodat bij toekomstige diepere bodemingrepen nog nader onderzoek verlangd kan worden.

#### *Cultuurhistorie*

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is het gebied niet als zijnde waardevol aangemerkt. In het plangebied bevinden zich echter wel een aantal rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om er voor te zorgen dat de cultuurhistorische waarden van individuele panden alsmede bomen behouden blijven is een specifieke regeling in de bestemmingsplanregels opgenomen.

De desbetreffende panden, met uitzondering van de Rijksmonumenten, zoals eerder opgenomen in het plan Centrum Heesch 2007, hebben de aanduiding 'karakteristiek'. De Rijksmonumenten worden via landelijke wetgeving beschermd. In de planregels is in de desbetreffende bestemmingen opgenomen onder bestemmingsomschrijving: ter plaatse van 'karakteristiek', tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumenten en of/cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

## **5.8 Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

### ***Inrichtingen***

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

In de omgeving van het plangebied is aan de Nistelrodeseweg een LPG-tankstation gelegen. Het LPG-vulpunt en ondergronds reservoir bevinden zich buiten het plangebied op 300 meter van het tankstation. Het vulpunt en reservoir liggen op een dermate grote afstand van het plangebied dat hindercontouren niet relevant zijn. Bij nieuwe ontwikkeling die afwijken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, dient aangetoond te worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het Bevi.

### ***Transport***

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. Voor het plangebied zijn het wegtransport en een luchthaven van belang, de onderdelen buisleidingen, spoorwegen en hoofdvaarwegen zijn niet aanwezig.

### ***Wegtransport***

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor wegvervoer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is getoetst of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A59 een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Hiervoor is gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen ( $10^{-6}$ /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen niet binnen de zogenaamde  $10^{-6}$ -contour worden gerealiseerd. Het groepsrisico wordt berekend tot aan de  $10^{-8}$ -risicocontour (de contour waarop de theoretische kans op overlijden 1 op de honderd miljoen is). Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt: naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. De berekende groepsrisicowaarden geven overigens geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Het bevoegd bezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Uit de kaarten behorende bij de Risicoatlas voor wegvervoer blijkt dat voor het relevante deel van de A59 de contour voor het plaatsgebonden risico acceptabel is. Er zijn op dit punt voor het plangebied geen belemmeringen.

Voor het kilometervak van de A59 nabij Heesch is geen overschrijding van de oriëntatiewaarde gegeven. Daarmee is er geen sprake van een relevant (aandachtspunt voor) groepsrisico. De gemeente Bernheze kent op haar eigen wegennet verder geen aangewezen routes gevaarlijke

stoffen. Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

### **Luchthaven**

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 45 meter, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het radarverstoringgebied zorgt niet voor belemmeringen in het plangebied omdat er geen hogere bouwhoogte dan 45 meter is toegestaan in onderhavig plan.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

In de wijzigingsbevoegdheden, die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen mogen zijn uit een oogpunt van externe veiligheid.

Nieuwe ontwikkelingen die een directe bestemming krijgen in onderhavig plan zijn door middel van een separate toetsing naar externe veiligheid nader bestudeerd. Het gaat hier om de woningbouwlocatie Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Uit bovenstaande toetsing blijkt dat er voor beide locaties geen belemmeringen zijn.

## **5.9 Luchtkwaliteit**

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De norm voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO<sub>2</sub> uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan voor wat betreft de bestaande situatie.

Nieuwe ontwikkelingen die een directe bestemming krijgen in onderhavig plan zijn door middel van een separate toetsing naar luchtkwaliteit nader bestudeerd. Het gaat hier om de locatie Hoogstraat/Grenadierstraat en de ontwikkelingslocatie 't Dorp 49-57. Uit onderzoek naar beide locaties blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Beide ontwikkelingen dragen NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van externe veiligheid voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

## **5.10 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Derhalve zijn er geen problemen voor de uitvoering van de nieuwe ontwikkelingen.

## **5.11 Economische uitvoerbaarheid**

Dit plan is voor het overgrote deel consoliderend van aard. Voor wat betreft de ontwikkeling van de locatie Hoogstraat/Grenadierstraat is sprake van een gemeentelijke initiatief. De financiële uitvoerbaarheid wordt door de gemeente gegarandeerd.

Met de ontwikkelaar op de locatie 't Dorp 49 e.v. is een realisatieovereenkomst gesloten. De financiële uitvoerbaarheid, mede vanwege een bijdrage van de gemeente, is gegarandeerd.

Daarnaast wordt de ontwikkeling van een aantal grootschalige projecten met wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt. Wat betreft de grootschalige projecten zal de economische uitvoerbaarheid per ontwikkeling te zijner tijd in beeld moeten worden gebracht. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat de financiële haalbaarheid moet worden aangetoond voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

Wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geldt dat deze fasegewijs plaats zal vinden, passend binnen het budget van de gemeente en gekoppeld aan de diverse ontwikkelingen.



## 6 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het centrum van Heesch in het bestemmingsplan is vertaald.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels. De toelichting bevat belangrijke informatie over de doelstellingen van het plan en is om die reden sterk bepalend voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 6.2 Opbouw van de bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken. Per hoofdstuk zijn de artikelen beschreven die zijn opgenomen.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In paragraaf 6.3 wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Dit hoofdstuk omvat algemene artikelen zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

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

Dit hoofdstuk omvat de overgangsbepalingen alsmede de slotregel van het bestemmingsplan.

### **6.3 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen**

#### **Artikel 3 Bedrijf**

Deze bestemming is gegeven aan bestaande bedrijven buiten het centrumgebied.

#### **Artikel 4 Centrum – 1**

De bestemming 'Centrum – 1' is gegeven aan het winkelconcentratiegebied van Heesch. In deze bestemming zijn de volgende functies aanwezig, dan wel mogelijk krachtens het plan: wonen, detailhandel en dienstverlening, lichte horeca, kantoren, bedrijven en dienstverlenende voorzieningen. Onder dienstverlenende voorzieningen vallen onder andere het gemeentehuis en de bibliotheek.

#### **Artikel 5 Centrum – 2**

Deze bestemming is toegekend aan het oostelijk randgebied. Met de doelstelling van verdergaande concentratie van voorzieningen binnen de bestemming 'Centrum – 1' dient dit gebied een meer ondersteunende functie te hebben. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat alle bestaande functies positief zijn bestemd.

Deze bestemming is tevens toegekend aan de locatie 't Vijf Eiken nr. 14. Ter plaatse bevindt zich een sportschool en soortgelijke voorzieningen worden op het perceel passend geacht.

#### **Artikel 6 Detailhandel**

Deze bestemming is gegeven aan gronden waarop detailhandel aanwezig is, buiten de gebieden die als centrumgebied of centrumrandgebied zijn aan te merken. Het gaat hier hoofdzakelijk om volumineuzere vormen van detailhandel, waarvoor binnen het centrumgebied geen ruimte is.

#### **Artikel 7 Groen**

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende grotere groene gebieden en dus niet aan langs de weg voorkomende groenstrookjes.

#### **Artikel 8 Verkeer**

Deze bestemming is gegeven aan de in het plangebied voorkomende wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

#### **Artikel 9 Wonen**

Onder deze bestemming vallen alle bestaande woonvormen. Ook zijn binnen deze bestemming een aantal bestaande afwijkende functies geregeld, zoals maatschappelijke dienstverlening. In deze gevallen is toch voor de woonbestemming gekozen, omdat ook van deze functies gezegd kan worden dat ze gelegen zijn in een deel van het plangebied dat overwegend als een woongebied kan worden gezien.

#### Artikel 10 Waarde – Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt voor gronden die een zeer hoge archeologische waarde hebben. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 100 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 11 Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt voor gebieden gelegen binnen historische kernen die hoge archeologische waarden omvatten alsmede gronden die een hoge archeologische verwachting hebben. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 250 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 12 Waarde – Archeologie 3

Voor gebieden met een verwachtingswaarde middelhoog wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegepast. Hierbij geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500 m<sup>2</sup>.



## 7 PROCEDURE

### 7.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie via overleg en zienswijzen. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### 7.2 Vooroverleg en inspraak

#### *Vooroverleg*

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn reacties binnengekomen op het concept ontwerp bestemmingsplan van achtereenvolgens de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas. Een samenvatting van deze reacties alsmede een beantwoording is hieronder weergegeven

#### *1. provincie Noord-Brabant, d.d. 2 september 2011.*

In het voorgelegde concept ontwerp bestemmingsplan is het aantal nieuwe woningen in de opgenomen wijzigingsbevoegdheden/Wro zones niet in alle gevallen gelimiteerd. De plantoelichting meldt evenmin deze aantallen. De op de verbeelding opgenomen aanduiding sba-nbt 1 en sba-nbt 2 maakt nieuwbouw mogelijk, echter niet gelimiteerd en niet in de planregels opgenomen.

Ingevolge artikel 3.5 van de Verordening ruimte van de provincie is bepaald dat de toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording levert over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken eerder genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Concreet dient verhelderd te worden welke woningbouwaantallen op welke locaties worden voorzien en hoe deze zich verhouden tot de opgave en regionale afspraken.

#### Reactie van de gemeente

In de toelichting is de gewenste informatie over de voorziene woningbouw toegevoegd in paragraaf 3.4 onder de kop *woningbehoefteprognose*. De specifieke bouwaanduidingen zijn geschrapt. De wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 4, 5 en 9, ten behoeve van het toevoegen van woningen, is geschrapt.

#### *2. Ministerie VROM, d.d. 1 september 2011*

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf nationaal Ruimtelijk Beleid.

*3. Waterschap Aa en Maas, d.d. 11 augustus 2011*

Eerder in het voortraject is positief gereageerd op de Waterparagraaf Hoogstraat/Grenadierstraat. Bij het toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan ontbrak de bijlage van deze paragraaf. Verzocht wordt de conclusie van deze waterparagraaf in de waterparagraaf van het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie van de gemeente

In de toelichting wordt naar deze paragraaf verwezen; een korte samenvatting is in de toelichting opgenomen. Het betreffende onderzoek wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

*4. Kamer van Koophandel, d.d. 26 september 2011*

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

***Inspraak***

Het concept ontwerp bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen conform de plaatselijke inspraakverordening. Het bestemmingsplan is reeds onderhevig geweest aan diverse vormen van inspraak.

### **7.3 Zienswijzen**

15 Reclamanten hebben zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in een notitie samengevat en beantwoord. De notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

### **7.4 Gerechtelijke uitspraak Raad van State**

Op 9 oktober 2013 heeft de ABRvS uitspraak gedaan naar aanleiding van het beroep dat is ingesteld tegen onderhavig, op 24 mei 2012, vastgestelde bestemmingsplan (kenmerk uitspraak ABRvS 201206895/1/R3). De uitspraak richt zich tegen de langzaamverkeersverbinding ter hoogte van 't Dorp 54/56. Deze verkeersverbinding is onterecht opgenomen aangezien deze niet binnen de komende planperiode zal worden gerealiseerd door de particuliere eigenaar van de grond, hetgeen in strijd is met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De Afdeling heeft derhalve in haar uitspraak opgedragen, bij bestuurlijke lus, om het bestemmingsplan aan te passen en de aanduiding van de verbeelding te halen en de verwijzing daarnaar in de planregels te verwijderen. Onderhavige versie van het bestemmingsplan voorziet in de aanpassing.

Tevens zijn naar aanleiding van dezelfde uitspraak de gronden ter plaatse van en nabij de percelen 't Dorp 49-59 uit het bestemmingsplan gehaald. Voor deze gronden is, in overeenstemming met de uitspraak, een nieuw besluit genomen middels een reparatiebestemmingsplan.