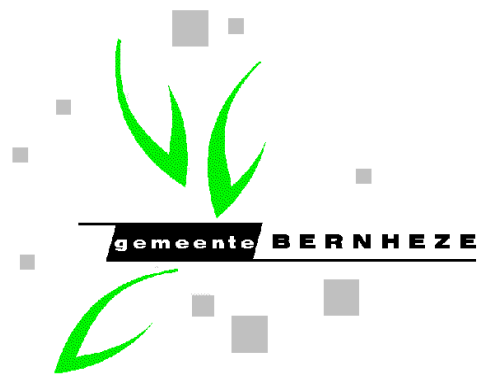


**Bijlage Notitie zienswijzen en beantwoording ontwerp
bestemmingsplan "Centrum Heesch"**



Zienswijzen Bestemmingsplan

Centrum Heesch

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Centrum Heesch" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Alle aspecten zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken. Dus ook de opmerkingen die niet in de samenvatting zijn weergegeven.

Aanpassing bestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is aanpassing van het bestemmingsplan wenselijk. Ook zienswijzen leiden tot aanpassingen.

Deze aanpassingen zijn in een overzicht in deze notitie opgenomen.

Exploitatieplan.

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is verzekerd door overeenkomsten. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd zoals bedoeld in de wet. Ook is gebleken dat het niet nodig is locatie-eisen te stellen. Om deze redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Leeswijzer.

Hierna worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Alle aanpassingen, ook de ambtelijke aanpassingen, van het bestemmingsplan worden weergegeven in bijlage 1. De ambtelijke aanpassingen zijn bijvoorbeeld verbeteringen/verduidelijkingen in de toelichting en planregels.

Samenvatting/overwegingen ingekomen zienswijzen.

1. Kadastraal nr. 5710, nabij 't Dorp 4 te Heesch.
D.d. 7 december 2011, 2011/111223

A.M.F. van Tuijl
Vinkenstraat 30
5388 HZ Nistelrode

Samenvatting

Reclamant ontwikkelt voor genoemd perceel een plan, te weten een tweetal gestapelde woningen, inclusief kantoor.

Reclamant heeft diverse bezwaren, t.w.:

- a. De betreffende ontwikkeling is niet in het plan vermeld.
- b. In het bestemmingsplan wordt naar een parkeerplan verwezen. Dit plan is achterhaald.
- c. De leesbaarheid van het plan wordt bemoeilijkt als gevolg van onvolledig opnemen van ontwikkelingen, straatnamen op verschillende wijzen aanduiden, het gebruik van tweeslachtige formuleringen, b.v. sterk regionaal of bovenregionaal, e.d.
- d. Het benoemen van een welstandscommissie. Reclamant verzoekt de welstandsnota onverbindend te verklaren.
- e. Het niet benoemen van genoemde woningen in ongeacht welke nota, structuurvisie, waarin "woningbouwcapaciteitsplannen" zijn vermeld.
- f. "Tegen ongeacht welk artikel in toelichting, regels, kaarten en aanduidingen die de realisatie van ons plan kan vertragen en of bemoeilijken, en het plan na realisatie niet positief bestemd houden en of het beoogde gebruik niet positief bestemt".

Reclamant rekent op een hoor/debat bijeenkomst en verzoekt om een uitnodiging, zo mogelijk met tijdige toezending van de zienswijzennota.

Overwegingen

- a. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn enkele veelal grotere ontwikkelingen vermeld. Dit is geen limitatieve opsomming. Het niet benoemen van een bepaalde ontwikkeling betekent niet dat deze ontwikkeling niet kan plaatsvinden. De planperiode bedraagt in beginsel 10 jaar. In deze periode zullen vele niet benoemde ontwikkelingen plaatsvinden.
Desalniettemin wordt in de toelichting onder 'Woningbehoefteprognose' toegevoegd na de paragraaf "De gemeente heeft" : "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."
- b. De gemeenteraad van Bernheze stelt op korte termijn een geactualiseerd parkeerbeleidsplan vast. Het huidige beleid blijft van kracht tot dat het nieuwe beleid is vastgesteld. Dit nog vast te stellen beleid is niet wezenlijk anders. Parkeer-

kencijfers, het aantal parkeerplaatsen dat bij een ontwikkeling moet worden aangelegd, veranderen nauwelijks. Van achterhaald beleid is dan ook geen sprake. In de toelichting wordt een aanvullende paragraaf opgenomen ten aanzien van dit nieuwe beleid.

- c. Als gevolg van tijdsverloop in de procedure, voortschrijdende ontwikkelingen en beleid kan de in de toelichting vermelde informatie nimmer 100% actueel zijn. De tekst van de toelichting is echter met alle zorgvuldigheid opgesteld. De tekst biedt voldoende basis om de doelstelling van het plan juist weer te geven.
- d. In onderhavige bestemmingsplanprocedure hoort het benoemen van een welstandscommissie, lees: het afschaffen van welstand niet thuis. Een dergelijke politieke discussie dient separaat van welke bestemmingsplanprocedure dan ook gevoerd te worden. Deze gemeente kiest er op dit moment voor om plannen voor te leggen aan welstand en dus te toetsen aan redelijke eisen van welstand.
- e. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de woningbehoefteprognose en de woningbouwcapaciteit in de gemeente Bernheze en meer in het bijzonder in dit plangebied. In de hierbij behorende overzichten worden de grotere plannen benoemd en ingepland. Zoals ook in de toelichting opgenomen heeft de gemeente Bernheze een aanzienlijke woningbouwopgave. De ervaring leert dat kleinere plannen, passend in het volkshuisvestingsbeleid, getalsmatig, zondermeer gerealiseerd kunnen worden. De door reclamant genoemde "woningbouwcapaciteitsplannen" worden niet op ieder individueel plan aangepast; deze dienen vnl. om de grotere lijnen te kunnen bewaken.
- f. Zoals door reclamant geconcludeerd, past de aanvraag binnen de in dit plan opgenomen regels.

Voor onderhavig plan wordt in het vervolg van de procedure geen hoor/debat bijeenkomst belegd. Reclamant heeft de mogelijkheid om in te spreken bij de commissie Ruimtelijke Zaken.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen, in die zin dat de toelichting wordt aangepast v.w.b.

- woningbehoefteprognose en
- parkeerbeleidsplan.

2. Hoogstraat, nabij Hoogstraat 28/30
D.d. 8 december 2011, 2011/112004

G.C.M. Fransen en H.M. Spierings
Strausslaan 10
5384 CX Heesch

Samenvatting

Reclamanten kopen mogelijk een bouw perceel in locatie Hoogstraat.

Zij hebben de navolgende bezwaren.

- a. Reclamanten achten een afstand van 2 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens verantwoord. (Planregels 3 meter.) De planregel leidt ertoe dat een bouw perceel tenminste 13,5 meter breed moet zijn. (Woning 7 m en carport 3,5 m breed.)
- b. De verwijzing naar een bebouwingspercentage van het bouwperceel is niet op de kaart te vinden. Dit leidt tot onduidelijkheid. De bebouwingspercentages van 50 tot 70% kunnen niet van toepassing zijn.
- c. De maximale oppervlakte van een bijgebouw dient niet 50 m² doch maximaal 75 m² te bedragen.
- d. Het realiseren van een bijgebouw op een hoekperceel tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens is zeer ongewenst. De voorgevelrooilijn van belendende woonhuizen wordt aanmerkelijk overschreden. Dit leidt tot een rommelig straatbeeld.
- e. De maximale oppervlakte van een carport dient niet 20 m² doch 25 m² te bedragen.
- f. Het opgenomen strijdig gebruik van bijgebouwen voor bewoning is ongewenst.
- g. Reclamanten verzoeken een beeldkwaliteitplan op te nemen.

Overwegingen

- a. De planregels zijn gebaseerd op beleidsregels, reeds sinds 2006 in gebruik. Deze zijn sedertdien in alle nieuwe bestemmingsplannen opgenomen, zo ook in het recent vastgestelde bestemmingsplan De Kommen van Bernheze. Genoemde afstand van 3 meter aan weerszijden van het hoofdgebouw geldt slechts voor vrijstaande woningen. Halfvrijstaande woningen en van aangebouwde woningen de eindwoning dienen aan 1 zijde op 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Deze regeling biedt voor de woningen aan de Grenadierstraat en de Hoogstraat voldoende mogelijkheden. Voor de patiowoningen wordt in de planregels een afwijking van deze bouwregels mogelijk gemaakt, zodat de genoemde maten verkleind kunnen worden.
- b. In de onder a genoemde mogelijkheid tot afwijken van de bouwregels wordt tevens meegenomen een mogelijkheid tot afwijken en toestaan een bebouwingspercentage van 80%.
- c. Een maximale oppervlakte van 50 m² per bijgebouw is, temeer gegeven de te verwachten oppervlaktes van de verschillende bouwperceels in dit plangebied, ruimschoots voldoende. Deze regel wordt ook elders in de gemeente toegepast,

- niet enkel voor gezinswoningen, doch ook voor nultrede woningen. Onderhavige bouwlocatie is niet dermate specifiek dat afwijken van deze regel noodzakelijk is.
- d. Ook deze planregel vloeit voort uit een beleidsregel welke reeds lange tijd in onze gemeente wordt toegepast. De regel voorziet in een nadrukkelijke behoefte van eigenaren van hoekpercelen. Deze regel voorkomt dat eigenaren van hoekpercelen een fors deel van hun perceel minder efficiënt kunnen gebruiken. Deze regel is naar onze mening een juist compromis tussen de wensen van deze eigenaren en de gewenste beeldkwaliteit.
 - e. Een oppervlakte voor een carport van maximaal 20 m² is ruimschoots voldoende voor het parkeren van een motorvoertuig. Een specifieke regeling voor deze locatie ligt niet in de rede.
 - f. Genoemd strijdig gebruik is bedoeld als "onafhankelijk" bewonen van het bijgebouw, m.a.w. niet in het kader van mantelzorg. Dit uitgangspunt is tevens te herleiden uit de definitie van bijgebouw. Immers in deze definitie wordt enkel verwezen naar een gebouw dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Het gebruik is niet in deze definitie benoemd. Een verduidelijking in de planregels is mogelijk.
 - g. Voor het bestemmingsplan "Centrum Heesch" is geen beeldkwaliteitplan opgesteld. De gemeente Bernheze beschikt over een welstandsnota, waarin vastgelegd dat een belangrijk deel van het centrum dient te voldoen aan het hoogste welstandsniveau. Voor deze locatie is welstandsniveau 3 voorgeschreven en het bebouwingstype W9c individuele woningbouw, wonen zonder samenhang. De individuele woningbouw W9 bestaat uit vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen. De patiowoningen zijn een geschakeld woningbouwtype vergelijkbaar met 2 onder 1 kapwoningen. Daarom past deze ontwikkeling binnen het bebouwingstype W9. De woningbouw kan meer of mindere samenhang vertonen. Het W9 deelttype c wordt omschreven als een ensemble waar nauwelijks sprake is van samenhang in verschijningsvorm. Er ontstaat hierdoor volgens de welstandsnota een rommelig beeld. Een bepaalde mate van samenhang bij deze individuele woningbouw is dus gewenst en mogelijk bij de verdere planuitwerking. Welstand heeft met de welstandsnota en de omschrijving volgens bebouwingstype W9c een goed toetsingsinstrument om de toekomstige woningbouw te beoordelen aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

De planregels ten behoeve van de patiowoningen worden aangepast, met dien verstande dat:

- een artikel wordt toegevoegd inzake afwijken van de bouwregels. "Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2. onder c en 9.2.3. onder b en toestaan, bij de bouw van patiowoningen:

- a. een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;

b. een gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, tot een bebouwingspercentage van 80%

...

- De planregels over strijdig gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning worden aangepast. Zelfstandige bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan; afwijken is mogelijk in het kader van mantelzorg.

3. Schoonstraat 8, 't Vijfeiken 14
D.d. 9 december 2011, 2011/111709

Lanen & Standhardt Advocaten
Mr. M. Lanen
Postbus 14057
3508 SC Utrecht

Samenvatting

- a. Reclamant stelt namens C1000 Wiegmans v.o.f. dat uitbreidingen van supermarkten, ook in de komende planperiode in de rede liggen. Om deze mogelijk gewenste uitbreiding te kunnen realiseren verzoekt reclamant op de locatie 't Vijfeiken 14 een wijzigingsbevoegdheid te leggen met de strekking voor dit perceel een gewijzigd gebruik mogelijk te maken conform de bestemming C1. Een en ander leidt bovendien tot een betere bevoorradingssituatie.
- b. Reclamant wenst ter zekerstelling dat op het perceel Graafsebaan 44 – 46 geen supermarkt gevestigd kan worden een toevoeging aan de definitie, meer in het bijzonder de uitsluiting van de supermarkt.

Overwegingen

- a. 't Vijfeiken 14 is een in het centrum achteraf gelegen bebouwing, waarin thans een sportschool gevestigd. Deze achteraf ligging leidt ertoe dat een bestemming C-1, met de mogelijkheid tot het vestigen van één of meer zelfstandige winkels in stedenbouwkundige zin niet gewenst is.
De uitbreiding van de supermarkt is nog zeer prematuur. Van concrete plannen is geen sprake; de noodzaak is op dit moment niet aanwezig. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is dan ook voorbarig.

Artikel 4, lid 9, Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan v.w.b. het gebruik van een bouwwerk, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, tot een oppervlakte van 1.500 m². Dit artikel biedt ruimschoots voldoende mogelijkheden om het gebruik aan te passen aan het dan gewenste gebruik, met bovendien de mogelijkheid om op dat moment te kunnen spreken over aan uitbreiding van de supermarkt direct gekoppelde zaken, als parkeren en bevoorrading.

- b. Voor de betreffende locatie is de bestemming Detailhandel met aanduiding DHV (detailhandel volumineus) van toepassing. Deze nadere aanduiding en in de planregels opgenomen definitie bieden voldoende garantie om op grond van dit bestemmingsplan ter plaatse een supermarkt en andere niet-volumineuze detailhandel te voorkomen. Het toevoegen van een enkele uit te sluiten branche, t.w. de supermarkten, in de definitie is dan ook willekeurig. Ook andere niet-volumineuze detailhandelbranches zijn ter plaatse niet gewenst. Deze worden evenmin in de definitie benoemd. Gegeven het in de planregels bepaalde is een aanvulling op de definitie overbodig.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. 't Dorp 58a, 58b, 60a en 60b
D.d. 7 december 2011, 2011/112017

Mw. H.J.C. Marfil-Vos
Binnenpas 27
5384 NG Heesch

Samenvatting

Reclamant is eigenaresse van genoemde vier winkelpanden. De winkelpanden mogen ingevolge het ontwerpbestemmingsplan gebruikt worden voor detailhandel, lichte horeca, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en diverse bedrijfsactiviteiten.

- a. Zij verzoekt aan deze opsomming toe te voegen: praktijkruimten voor medische beroepen en 'verschillende therapeuten'.

Overwegingen

- a. Genoemde percelen liggen in de bestemming Centrum – 1. Hoofdgebouwen zijn onder meer bestemd voor: dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke werkzaamheden en werkzaamheden ... etc.

Reeds onder deze definitie is de uitoefening van de medische beroepen en praktijkruimten voor "andere therapeuten" toegestaan. Om elke discussie uit te sluiten wordt aan de definitie expliciet 'medische' toegevoegd.

Daarnaast is, gekoppeld aan het hoofdgebruik van een woning in deze bestemming, zondermeer het beoefenen van het aan-huis-verbonden-beroep tot een maximum van 50 m² mogelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt overgenomen.

- In de begripsbepaling wordt onder maatschappelijke voorzieningen toegevoegd: medische.

5. 't Dorp 43
D.d. 10 december 2011, 2011/112393

Mw. H.T.M. Gloudemans
J.A. Gloudemans
't Dorp 43
5384 MB Heesch

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen het verlies van de winkelbestemming op het pand 't Dorp 43. Zij zijn, aldus de zienswijze, in het bezit van originele papieren waarin staat dat op dit pand een winkelbestemming ligt.

- a. Reclamanten verzoeken deze winkelbestemming te handhaven.

Overwegingen

- a. Juni 1999 heeft de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Grondzaken geadviseerd dat met toepassing van artikel 19 WRO medewerking verleend kan/moet worden aan het wijzigen van het bestemmingsplan om op het perceel 't Dorp 43 een winkel te kunnen vestigen. Vanwege omstandigheden hebben reclamanten hieraan geen vervolg gegeven. Een concrete aanvraag is nimmer ontvangen.

30 september 1993 is het thans vigerend bestemmingsplan vastgesteld: "Bestemmingsplan Centrum". Dit bestemmingsplan is 2 mei 1994 goedgekeurd. In deze procedure hebben reclamanten niet gereageerd. In vervolg op dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Bernheze 8 februari 2007 bestemmingsplan "Centrum Heesch" vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft april 2009 het besluit van Gedeputeerde Staten vernietigd en goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is de gebruikelijke procedure doorlopen. Ook in deze procedure hebben reclamanten niet gereageerd. In beide bestemmingsplannen is géén bestemming opgenomen die detailhandel op het perceel 't Dorp 43 mogelijk maakt. Aan de zogenaamde toezegging kunnen, ruim 12 jaar na dato, niet langer rechten ontleend worden.

Vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan is de "Startnotitie centrummanagement Heesch" opgesteld. Deze notitie is in ruimtelijke zin mede onderlegger voor dit bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is op kaart vastgelegd. Een verdere uitbreiding van het winkelconcentratiegebied, waartoe feitelijk wordt besloten indien onderhavig pand een winkelbestemming ontvangt, staat haaks op de gewenste ontwikkeling van een compleet, compact en comfortabel winkelcentrum. De distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod zijn uiterst beperkt. Een verdere uitbreiding van het concentratiegebied past dan ook niet in dit beleid.

Op het pand 't Dorp 43 heeft nimmer een "Winkelbestemming" gelegen. Van een handhaven van deze bestemming is dan ook geen sprake. Reclamanten hebben gedurende zeer lange tijd geen gebruik gemaakt van de "toezegging" van de adviescommissie. Het opnemen van een dergelijke bestemming is in strijd met het in het bestemmingsplan vastgelegd beleid. De bestemming wordt derhalve niet aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

6. 't Dorp 1/ 't Dorp 62
D.d. 15 december 2011, 2012/2299 – 2012/2300 mondelinge zienswijze

Exploitatiemaatschappij 't Kruispunt b.v.
P. van Schijndel
Graafsebaan 35
5384 RS Heesch

P. van Schijndel
Graafsebaan 35
5384 RS Heesch

't Dorp 1

Samenvatting

- a. Voor de locatie 't Dorp 1 is nieuwbouw voorzien, te weten onder meer horeca en appartementen. Ingevolge de planregels, bestemming Centrum – 2, zijn de hoofdgebouwen bestemd ten behoeve van onder meer 'bestaande horecabedrijven'. Reclamant wenst zekerheid over realisatie van de horeca-gelegenheid.

Overwegingen

- a. Onder 'bestaande bouwwerken' wordt verstaan bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaan of worden gebouwd, dan wel nadien kunnen worden gebouwd krachtens vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de inwerkingtreding is ingediend. Reclamant heeft voor onderhavig perceel vergunning voor nieuwbouw ten behoeve van bedrijfsruimten/ horeca en wonen. Deze vergunning is onherroepelijk. Op de verbeelding staat ter plaatse een aanduiding (h) = horeca. Dus is op onderhavige locatie een bestaand horecabedrijf gevestigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

't Dorp 62

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het pand 't Dorp 62.

- a. Reclamant verzoekt voor deze locatie op te nemen een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. Reclamant verwijst naar het pand 't Dorp 68 en een schetsplan van 2007/2008, welk plan door welstand akkoord is bevonden.

Overwegingen

- a. Eind 2005 heeft reclamant een eerste ontwerp gepresenteerd. Enkele aandachtspunten zijn indertijd besproken, waar onder:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen met kap;
- de uitstraling moet aansluiten bij de omliggende bebouwing, meer passend bij de dorpse uitstraling van de omgeving;
- rekening houden met de parkeerproblematiek/parkeernormen.

Juni 2007 diende reclamant een nieuw schetsplan in. Bij brief van 25 juli 2007, verzonden 25 juli 2007 deelden wij aan reclamant mee dat voor een correcte toets aanvullende gegevens nodig zijn. Deze aanvullende gegevens zijn nimmer ontvangen; het plan is niet aan welstand voorgelegd.

't Dorp 68 heeft in het ontwerpplan een goot- respectievelijk nokhoogte van 8 en 12 meter. Feitelijk bedraagt de goot- en nokhoogte resp. ca 6,5 meter en 11 meter. Deze maten worden in het bestemmingsplan opgenomen. Dit bouwwerk heeft overigens ook twee bouwlagen met kap, waarin een woonfunctie gerealiseerd. Voor dit plan is een separate planologische procedure gevoerd.

Om een bouwwerk te kunnen realiseren die voorziet in commerciële ruimten op de begane grondvloer en wonen op de verdieping is een goot- en nokhoogte van 6 resp. 10 meter ruimschoots voldoende. Temeer nu de planregels de mogelijkheid bieden om bij omgevingsvergunning af te wijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktewidthen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten etc.

Reeds eerder is aangegeven dat ter plaatse twee bouwlagen met kap stedenbouwkundig verantwoord is. Een goot- en nokhoogte van 8 resp. 12 meter maakt aanmerkelijk meer mogelijk, hetgeen niet passend is in deze omgeving. Het reeds op voorhand opnemen van een hogere goot- en nokhoogte ligt dan ook niet in de rede.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Een ambtelijke wijziging vindt plaats: voor het pand 't Dorp 68 wordt een goot- en nokhoogte opgenomen van resp. 6,5 en 11 meter.

7. Stationsplein 2c
D.d. 19 december 2011, 2011/113762

T. van bakel
Vergaertweg 4
5384 RS Heesch

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt het pand Stationsplein 2c tevens te voorzien van de bestemming 'Horeca'. Per maart 2012 eindigt de huurovereenkomst met de huidige huurder (dierenspecialzaak). Met een horecabestemming wordt de mogelijkheid om dit pand te kunnen verhuren vergroot.

Overwegingen

- a. Het betreffende pand heeft in ontwerpbestemmingsplan "Centrum Heesch" de bestemming Centrum – 2. Ingevolge de planregels zijn de hoofdgebouwen in deze bestemming bestemd voor:
- wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
 - bestaande detailhandelsvestigingen;
 - bestaande horecabedrijven;
 - dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen;
 - andere bedrijfspvormen, onder voorwaarden.

Ter plaatse is reeds lange tijd detailhandel gevestigd. Het pand (op ondergrond van verbeelding zijn huisnummers niet juist.) heeft dan ook de aanduiding (dh). Dit is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan Centrum.

Aan het Stationsplein in Heesch zijn meerdere horecavestigingen gelegen. In de voor dit bestemmingsplan opgestelde notitie is vastgelegd dat een concentratie, uitbreiding van horeca in het lagere segment/avondhoreca aan het Stationsplein mogelijk is. Om hieraan invulling te kunnen geven wordt aan de planregels onder bestemming C-2 een zgn. wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

Met deze bevoegdheid zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat nieuwvestiging van een horecabedrijf op bouwpercelen gelegen aan het Stationsplein wordt toegestaan, een en ander onder voorwaarden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de planregels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwvestiging van horeca mogelijk te maken.

8. Locatie Hoogstraat
D.d. 20 december 2011, 2012/3822

H. van Dijk
Braamlaan 74
5342 HM Oss

Samenvatting

- a. Reclamant wijst op 2 bouwaanduidingen op de verbeelding, resp. 3/3 en 3/6. Reclamant verzoekt aan te geven wat de bouwmogelijkheden zijn nabij het perceel 't Dorp 35. Tot op welke afstand kan van deze tuin gebouwd worden?
- b. Reclamant geeft tevens aan belangstelling te hebben voor een bouwkevel voor een vrijstaande woning aan de Grenadierstraat.
- c. Indien de patiowoningen niet verkocht worden, dan wil reclamant de grond kopen om bij de tuin van het pand 't Dorp 35 te betrekken.

Overwegingen

- a. In de afgelopen planperiode is met de CPO groep overleg gevoerd. Deze potentiële bewoners hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor een gewijzigde stedenbouwkundige verkaveling. Het gemeentebestuur komt aan deze wens tegemoet. In het vastgestelde bestemmingsplan is deze verkaveling vertaald; bouwblokken zijn gewijzigd op de verbeelding vastgelegd. Tevens is er voor gekozen om gefaseerd te bouwen. Dit betekent dat een groter deel van het plangebied/ locatie Hoogstraat is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid, de uitbreiding, betreft de noordzijde van deze locatie, o.a. nabij 't Dorp 35.
- b. De locatie is aangewezen als zogenaamde CPO locatie. Belangstellenden kunnen zich melden als gegadigde. Belangstellenden worden op een reserve-lijst geplaatst.
- c. De gronden aan de Hoogstraat zijn verworven ten behoeve van woningbouw. Verkoop van de grond anders dan hier bedoeld is niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De zienswijze/ wensen van de CPO leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- Een deel van het plangebied wordt voorzien van bouwvlakken conform de verkaveling van de CPO groep.
- Een deel van het plangebied wordt voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

9. 't Dorp 88, 90, 90a en Beellandstraat 2
D.d. 22 december 2011, 2011/114366

Driessen advocatuur
Mr. J.C. Driessen
Leuvert 13
5437 AG Beers

Samenvatting

Cliënten van reclamant hebben in 2005 ambtelijk overleg gevoerd en naar eigen zegen tekeningen overgelegd voor het realiseren van een appartementencomplex met bestaande commerciële ruimten op voornoemde percelen.

- a. Reclamant wenst een bouwvlak welk dit bouwplan mogelijk maakt, t.w. een goot- en nokhoogte van max. 12 meter.
- b. Het aangegeven bouwvlak en de bouwgrens is te klein en verkeerd gesitueerd.
- c. De bestaande videotheek en de luifel aan 't Dorp 90 zijn weg bestemd.
- d. Woningvermeerdering moet kunnen plaatsvinden.

Overwegingen

- a. In 2004 heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden over een ontwikkeling op voornoemde percelen. Naar aanleiding hiervan zijn van gemeentewege stedenbouwkundige voorwaarden meegegeven en zijn cliënten uitgenodigd tot het indienen van een schetsplan. Dit schetsplan is nimmer ontvangen.

Reclamant heeft overigens ten tijde van de procedure van voorgaand bestemmingsplan Centrum Heesch (uitspraak Raad van State april 2009) een gelijklopende inspraakreactie en zienswijze ingediend. Hangende deze procedure en daarna is door cliënten geen actie ondernomen.

Thans verzoekt reclamant een bebouwingsvlak welk het bouwplan mogelijk maakt, inclusief een maximale goot- en nokhoogte van 12 meter. Reeds in het ontwerpbestemmingsplan is op voornoemde percelen een voldoende groot bouwvlak getekend. De achterste bouwgrens ligt op de achterste perceelsgrens. Een dieper bouwvlak is dan ook niet mogelijk.

Een goot- en nokhoogte van 12 meter is stedenbouwkundig niet gewenst. Een dergelijke goot- en nokhoogte past niet in dit straatbeeld. De belendende panden hebben een monumentale/beeldbepalende uitstraling en zijn slechts 1 bouwlaag met kap hoog. Aan deze noordzijde van 't Dorp is nog sprake van een zeer dorpse karakteristiek. De ritmiek in deze volumes (hoogte) bepalen het straatbeeld. Een hoogteaccent, zoals door reclamant met een goot- en nokhoogte van 12 meter over het gehele bouwvlak gevraagd, is ongewenst. Hiermee wordt het dorpse karakter teveel geweld aangedaan.

De planregels regelen een maximale goot- en nokhoogte van resp. 6 en 10 meter. Dit biedt voldoende mogelijkheden. Voor het achterliggende deel van de bebouwing is een goot- en nokhoogte van 4,5 en 6 meter geregeld.

- b. Alle bestaande bebouwing, tot op de achterste perceelsgrens, past binnen het aangegeven bouwvlak. Een groter bouwvlak is dan ook niet aan de orde.
- c. De videotheek in het achterste deel van de bedrijfsbebouwing is gelegen in de bestemming C-1 en in het bouwvlak. De bouwhoogtes ter plaatse bedragen resp. 4,5 meter en 6 meter voor goot- en nokhoogte. Van "wegbestemmen" is derhalve geen sprake.
Aan de zijde van 't Dorp is een overkapping aanwezig. Reeds in het ontwerpplan is op de verbeelding ter plaatse een aanduiding [sba-ok] (specifieke bouw-aanduiding - overkapping) opgenomen. In de planregels staat een bouwregel voor deze specifieke overkapping. Ook deze overkapping is derhalve niet wegbestemd.
- d. Ingevolge de planregels is wonen in het hoofdgebouw, zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan. Het aantal woningen is niet gemaximeerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

10. 't Dorp 54
D.d. 22 december 2011, 2011/114377

Driessen advocatuur
Mr. C.J. Driessen
Leuvert 13
5437 AG Beers

Samenvatting

Reclamant stelt namens cliënt het onbegrijpelijk te vinden dat in het geheel geen rekening is gehouden met het bouwplan tot het realiseren van een appartementencomplex met commerciële ruimten aldaar.

- a. Cliënt wenst een bouwvlak dat realisatie van het bouwplan mogelijk maakt. Cliënt wenst een maximale goot- en nokhoogte van 13 meter.
- b. Het bouwvlak en bouwgrens voor zowel centrumdoeleinden als woondoel-einden is veel te klein en verkeerd gesitueerd.
- c. De bepaling dat geen woningvermeerdering mag plaatsvinden dient te worden aangepast.
- d. Voor het perceel aan de Binnenpas is geen rekening gehouden met de aanwezige exploitatieovereenkomst t.b.v. de realisatie van twee vrijstaande woningen. In het ontwerpbestemmingsplan dient alsnog een woonbestemming te worden opgenomen.
- e. Cliënt maakt bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor verkeer- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van een langzaam verkeerroute met de wijk Meurs en Maas (artikel 15.4). Een langzaam verkeersverbinding beperkt cliënt in zijn plannen en veroorzaakt schade. Op het perceel 't Dorp 40/42 is een beter alternatief voorhanden.

Overwegingen

Op grond van het gestelde in de zienswijze, zeker meer in het bijzonder het gestelde onder e. lijkt het er op dat reclamant zijn zienswijze heeft gebaseerd op onjuiste gegevens, een onjuist bestemmingsplan. Artikel 15.4 van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan bevat geen vrijstellingsmogelijkheid. Artikel 15 van dit ontwerp betreft de 'Algemene gebruiksregels', het strijdig gebruik.

- a. Sedert vele jaren spreekt de gemeente met cliënt over invulling van onderhavig perceel. Zo vond 9 november 2011 met cliënt een gesprek plaats, welk leidde tot de in de brief van 9 november 2011, verzonden 10 november 2011, gemaakte afspraken ten aanzien van het bestemmen van onderhavig perceel in het bestemmingsplan. De afspraken zijn gebaseerd op het schetsplan alwaar in overgrote mate overeenstemming over is bereikt. Een maximale goot- en nokhoogte van 13 meter past niet in deze afspraken. Evenmin zijn dergelijke maten stedenbouwkundig verantwoord.
- b. Zowel het bouwvlak als de gebruiksmogelijkheden op onderhavig perceel zijn aanmerkelijk verruimd ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

- c. Een bepaling dat in de van toepassing zijnde bestemming geen woningvermeerdering mag plaatsvinden is niet opgenomen. Van een aanpassing kan dan ook geen sprake zijn.
- d. Het bouwvlak aan de Binnenpas wordt verruimd, zodat de hoofdmassa van de woning tot op drie meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd kan worden. Het perceel heeft aan deze zijde een breedte van ca 21 meter. De bouw van twee vrijstaande woningen is als gevolg van deze breedte uitgesloten.

7 Oktober 1997 sloot de gemeente Bernheze een exploitatie-overeenkomst met de heer A.J.M. van Rooij tot het in exploitatie brengen van een gedeelte van het perceel ter grootte van ca 379 m². In deze overeenkomst is de bouw van twee vrijstaande woningen niet vastgelegd.

- e. Ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Heesch" id. nr. NL.IMRO.1721.BPcentrumHeesch-ow04. In dit ontwerpbestemmingsplan is geen vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van een langzaam verkeerroute opgenomen. Overeenkomstig afspraak en conform het schetsplan is op de verbeelding van het ter inzage gelegen plan aan de westzijde van het perceel de aanduiding (sv-lav) opgenomen.

Reeds voor de aankoop door cliënt van onderhavig perceel lag en ligt in het vigerend bestemmingsplan op dit perceel een langzaam verkeersroute tussen 't Dorp en de achterliggende woonwijk. Van meet af aan is aan cliënt medegedeeld dat de gemeente Bernheze, gegeven toezeggingen aan de bewoners van de achterliggende woonwijk, deze route wenst te handhaven. In de gesprekken met cliënt heeft dit dan ook geleid tot het pad zoals thans op de verbeelding vastgelegd. Van een beperking van de mogelijkheden is geen sprake. In onderhavig bestemmingsplan worden juist de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan verruimd.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: het bouwvlak ten behoeve van de woning aan de Binnenpas wordt enigszins verruimd.

11. Hoogstraat 18
D.d. 27 december 2011, 2011/114976

E. Bongers
Hoogstraat 18
5384 BK Heesch

Samenvatting

Reclamant merkt naar aanleiding van het ter inzage gelegen bestemmingsplan het volgende op:

- a. de bouwmogelijkheden op het perceel Hoogstraat 18 worden verminderd. Reclamant heeft nog bouwensen binnen het bouwvlak en wil niet beperkt worden.
- b. In onderhavig bestemmingsplan wordt 'Archeologie' toegevoegd. Wat zijn de consequenties en voor wiens rekening komen deze kosten. Reclamant neemt aan dat deze niet bij de eigenaar gelegd worden.
- c. Voor een naburige locatie aan de Grenadierstraat (loods achter Hoogstraat 18A t/m 20A) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden is een maximum van 5 woningen opgenomen. Reclamant wenst een maximum van twee vrijstaande woningen. Deze passen naar zijn mening beter in de ontwikkeling aan de overzijde van de straat.
Een aanpassing van het bouwvlak moet plaatsvinden en wel lintvormig, evenwijdig aan de Grenadierstraat, tot een maximum diepte van 15 meter, gemeten vanaf de openbare weg.
- d. Aangrenzende percelen aan 't Dorp zijn gelegen in de bestemming C-2. In deze bestemming is mogelijk:
 - 1 Wonen;
 - 2 bestaande detailhandelsvestigingen;
 - 3 dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen;
 - 4 bedrijfsvormen, welke niet worden genoemd onder 1, 2 en 3, doch voorkomen in categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of reeds bestaan en voorkomen in deze staat onder categorie 2.In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt evenwel onder SBI code 52 en 55 detailhandel en horeca genoemd. De Staat van Bedrijfsactiviteiten dient hierop aangepast te worden.
- e. De goot- en nokhoogte in de bestemming C-2 is substantieel verhoogd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het vergroten van de goot- en bouwhoogte tot 10 meter dient uit het plan verwijderd te worden.
In het plan dient opgenomen te worden dat maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan, zodat slechts 1 woning op de verdieping gerealiseerd kan worden. Dit ter bescherming van woon-, leefgenot en privacy.
- f. De hoogtescheidingslijn is niet in de legenda op de verbeelding opgenomen. Deze moet een duidelijke status krijgen.

- g. Reclamant wijst ten slotte op de mogelijkheid om een bouwvlak te trekken om de bebouwing 't Dorp 15 – 17, anders dan nu het gehele perceel als bouwvlak wordt aangewezen. (Verlengde 't Dorp 9 – 13.)

Overwegingen

- a. Het perceel Hoogstraat 18 ligt thans in het vigerend bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld d.d. 30 september 1993. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden. Volgens de bouwvoorschriften, artikel 4.1. onder 6a., bedraagt bij open bebouwing van geheel vrijstaande of slechts door bijgebouwen geschakelde vrijstaande eengezinshuizen het bebouwingspercentage niet meer dan 50%, met een maximale bebouwde oppervlakte van 350 m² per bouwperceel. Dit leidt voor dit perceel tot een maximale bebouwde oppervlakte van ca 245 m². In onderhavig ontwerpbestemmingsplan ligt dit perceel in de bestemming Wonen. Artikel 9 bepaalt dat hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. Tevens is toegestaan een oppervlakte van 70 m² aan bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak. (Met een bebouwingspercentage van max. 50%.) Deze planregels leiden tot een vergelijkbaar aantal m², nl. ca 260 m². Het bouwvlak voor het hoofdgebouw heeft een diepte van ca 15 meter. Het hoofdgebouw kan nog fors uitgebreid worden.
- b. Ingevolge wetgeving is de gemeente verplicht rekening te houden met archeologie en cultuurhistorie. Deze verplichting gold reeds meerdere jaren voor archeologie. In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Het archeologisch belang moet vanaf het begin meewegen bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid. Per 1 januari 2012 dient ook aandacht besteed te worden aan de cultuurhistorische waarden en monumenten. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de rol gekregen van bevoegd gezag. De zorg voor archeologische belangen is daarmee een verantwoordelijkheid van de gemeente. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in het bestemmingsplan is een belangrijk instrument bij het beschermen van deze waarden. De opgenomen waarden en verwachtingswaarden zijn gebaseerd op eerder genoemd beleid (de archeologische beleidskaart), welk onder meer voortvloeit uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.
- In 2010 is de Nota archeologiebeleid vastgesteld.
- In de regelgeving is tevens bepaald dat de kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, door de initiatiefnemer betaald moeten worden.

Reclamant's perceel, althans het mogelijk te bebouwen deel van het perceel, ligt in het gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat eerst bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m² een on-

derzoeksplicht geldt. Gegeven de grootte van het perceel is dit derhalve niet aan de orde.

- c. Met betrokken eigenaar zijn op diens verzoek oriënterende gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van het bedrijfsperceel aan de Grenadierstraat. Massastudies voor de betreffende locatie laten zien dat de bouw van maximaal 5 aaneengebouwde woningen mogelijk is, met kaveloppervlakten van tenminste 175 m². Wij achten een dergelijke gesloten bebouwing op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord. Een bedrijfsbestemming wordt vervangen door wonen. Dit is in een woonomgeving een kwalitatieve verbetering. Nieuwe woningen geven ten opzichte van de bestaande bedrijfsloods de Grenadierstraat duidelijk meer ruimtelijke kwaliteit. De Grenadierstraat is een verbindingstraat tussen 't Dorp en de Hoogstraat. Aan de Hoogstraat komen vrijstaande woningen voor; aan 't Dorp komen diverse functies en bouwmassa's voor. De bouwmassa's aan 't Dorp bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met kap en zijn vaak samengestelde bouwmassa's. De studie sluit aan bij de karakteristiek van 't Dorp, wat vanwege de ligging stedenbouwkundig voorstelbaar is.

Andere haalbaarheidsonderzoeken hebben nog niet plaatsgevonden. Dit leidt dan ook tot het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorwaarde d van deze wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld. Het bouwvlak wordt gelegd evenwijdig aan de Grenadierstraat, met een diepte van maximaal 12 meter.

- d. De Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangepast. De activiteiten onder code 52 en 55 worden geschrapt.
- e. In de planregels van onderhavig plan wordt voor hoofdgebouwen toegestaan een goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven. In bestemmingsplan "Centrum" mag een hoofdgebouw niet meer dan twee bouwlagen omvatten, tenzij op de kaart anders aangegeven. Onder bouwlaag wordt verstaan: een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van een onderbouw en zolder c.q. verdieping in de kap. De bouwmogelijkheden zijn derhalve niet substantieel vergroot, zoals door reclamant opgemerkt, doch duidelijk vergelijkbaar met elkaar. Een aanpassing van de planregels vindt niet plaats.
- f. Op de verbeelding is in de legenda de aanduiding voor deze maatvoering voldoende correct weergegeven.
- g. In aansluiting op de opmerking van reclamant vindt op de verbeelding wel een aanpassing plaats. De maatvoering voor het achterliggende deel wordt geplaatst in het bebouwde deel. (5/5) Het bouwvlak achter 't Dorp 17 wordt aangepast. De onderbroken lijn wordt een doorgetrokken lijn.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Voorwaarde d van wro-zone wijzigingsbevoegdheid 3 wordt aangevuld. Het bouwvlak wordt gelegd evenwijdig aan de Grenadierstraat met een diepte van maximaal 12 meter.
- Code 52 en 55 worden geschrapt in de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- De maatvoering van het achterliggende deel van de bebouwing wordt geplaatst op het bebouwd deel van het perceel.
- De lijn van het bouwvlak achter 't Dorp 17 wordt een niet onderbroken lijn.

12. 't Kruispunt en 't Dorp 49 t/m 57 e.a.
D.d. 28 december 2011, 2011/115204

Stichting Heesch, Historie en Toekomst
G.C.M. Fransen, voorzitter
Strausslaan 10
5384 CX Heesch

Samenvatting

Stichting Heesch, Historie en Toekomst bevordert onder meer het behoud, herstel en versterking van cultureel waardevolle zaken in de directe leefomgeving in Bernheze.

Reclamant, voorzitter van voornoemde stichting, spreekt zorg uit over de uitstraling van de bebouwing in het gehele plangebied en meer in het bijzonder voor het gebied nabij 't Kruispunt en 't Dorp 49 – 57.

- a. Nabij 't Kruispunt zijn meerdere panden gesloopt, in het recente verleden en in de jaren zeventig. De Stichting streeft naar herstel en versterking door bebouwing met functies overeenkomstig de oorspronkelijke. De gemeente dient daartoe actief beleid te voeren, door o.m. de bestemming van de gronden aldus te bepalen. Reclamant stelt voor de gronden langs de Osseweg aan beide zijden en langs de Graafsebaan, tot ca 20 meter van de perceelsgrens aan de straatzijde, mede te bestemmen voor wonen. Eventueel met een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 17 van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Het gebied met wijzigingsbevoegdheid 1, met een bouwhoogte van 11 meter, met hoekaccent tot 14,5 meter, leidt tot een ondorps karakter. Het naastgelegen monumentale raadhuis wordt daardoor ernstig aangetast. Bouwen in de stijl van het pand 't Dorp 68 past aanmerkelijk beter. In de nieuwbouw dient de uitstraling van het fraaie blok 51 – 55, terug te komen.
- c. Reclamant acht het een tekortkoming dat aan onderhavig bestemmingsplan geen beeldkwaliteitplan is gekoppeld. De beschreven beeldkwaliteit dient historisch verantwoord te zijn, met tenminste opgenomen geen geheel platte daken.
- d. Reclamant verzoekt in de gelegenheid te worden gesteld de zienswijze nader toe te lichten.

Overwegingen

- a. Onderhavig bestemmingsplan is, gegeven het bestaand stedelijk gebied, in belangrijke mate conserverend van karakter. Het anderszins bestemmen van gronden dan conform feitelijke of vergunde situatie is niet haalbaar. De gemeente dan wel andere partijen zijn niet voornemens om binnen de planperiode tot wezenlijk andere bebouwing en met name andere functies te komen, zoals door reclamant gewenst. Een dienovereenkomstig bestemmen dan wel een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van deze bestemming opnemen, is dan ook niet mogelijk.

- b. De strategie voor het centrum 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. Voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand is van belang. De verblijfskwaliteit in het centrum is eveneens van belang. Binnen het winkelconcentratiegebied is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk. De bebouwing dient qua maat en schaal te passen in deze omgeving. Het centrum van Heesch wordt opgeschaald, maar zal dorps genoeg blijven, omdat juist dat haar onderscheidt van de stedelijke centra in de omgeving.

Onderhavig project vervangt de panden 't Dorp 49 – 59, woningen en een enkele winkel. Deze bebouwing is niet monumentaal en in een slechte staat van onderhoud. Het project voorziet in verdere concentratie van winkels en wonen op de verdieping. Tevens levert het project een bijdrage aan parkeergelegenheid in het centrum.

De vormgeving van het nieuwe gebouw markeert de entree van het winkelconcentratiegebied aan deze zijde van het centrum. Aan de oostelijke zijde van het gebouw is het gebouw daarom vier bouwlagen. Het overige deel van het gebouw heeft drie bouwlagen. De derde bouwlaag ligt versprongen zodat deze een minder dominante uitstraling heeft. De bouwhoogtes en massaopbouw passen in de bebouwingstructuur van deze zijde van 't Dorp en het centrumgebied. De rooilijn wijkt terug ten opzichte van de huidige bebouwing nabij het Raadhuis. Het raadhuis wordt hierdoor meer beeldbepalend. De ruimte tussen de nieuwbouw en het Raadhuis wordt bovendien enigszins vergroot.

Stedenbouwkundig past het plan in de bebouwingstructuur en functionele opzet van het centrum. Het ontwerp heeft een positief welstandsadvies en architectonisch voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

- c. Voor het bestemmingsplan "Centrum Heesch" is geen beeldkwaliteitplan opgesteld. De gemeente Bernheze beschikt over een welstandsnota, waarin vastgelegd dat een belangrijk deel van het centrum van Heesch dient te voldoen aan het hoogste welstandsniveau. Hierdoor is de kwaliteit in een bestaand stedelijk gebied in voldoende mate vastgelegd.
- d. De zienswijze van reclamant is voldoende duidelijk. Een nadere toelichting kan achterwege blijven.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Archeologie en bescherming van cultuurhistorische waarden en panden.
D.d. 1 januari 2012, 2012/10

Heemkundekring De Elf Rotten
Haarviltstraat 85
5341 KW Oss

Samenvatting

De zienswijze heeft overwegend betrekking op hoofdstuk 5.7 van het ontwerpbestemmingsplan waarin de onderdelen Archeologie en Cultuurhistorie aan de orde komen.

'Archeologie'

De aanduiding en afbakening van de met artikel 10 – 12 bestemde gronden zijn niet juist op kaart aangegeven.

Volgens de beleidskaart van de gemeente Bernheze zijn vier gebieden te onderscheiden:

- gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WR-A1)
 - gebieden van hoge archeologische waarde (WR-A2)
 - gebieden met een hoge archeologische verwachting (WR-A2)
 - gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (WR-A3).
- a. Onder WR-A1 valt 1 terrein, t.w. de voormalige (middeleeuwse) kerk en het middeleeuws gasthuis. (Grofweg Osseweg, Goorstraat en Graafsebaan/twee cirkels op verbeelding.) Op de verbeelding is evenwel de aanduiding WR-A3 opgenomen.
- b. Ter plaatse van Osseweg 1 – 3 staat code WR-A1. Dit moet volgens de beleidskaart WR-A3 zijn.
- c. Kruising Grenadierstraat – Hoogstraat WR-A1: beleidskaart WR-A3.
- d. De Misse geen aanduiding: beleidskaart WR-A2.

De heemkundekring adviseert slechts 2 dubbelbestemmingen vast te stellen, nl. WR-A1 en WR-A2:

WR-A1 voor het gebied rond de middeleeuwse dorpskern van Heesch, nl. het gehele oostelijk deel, gerekend vanaf 50 meter ten westen van de Osseweg, Kruispunt en Stationsplein, het gebied grenzend aan en inclusief de Hoogstraat (50 meter) en het westelijk gebied rond de Schoonstraat. Kleine bouwplannen kunnen grote impact hebben op het bodemarchief.

De heemkundekring stelt twee ondergrenzen voor, te weten: geen ondergrens voor WR-A1 en 100 m² voor WR-A2.

De heemkundekring adviseert de gemeente aanvragers direct een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren. Dit bespaart tijd en kosten en levert de meeste informatie op.

'Cultuurhistorie'

De gemeente werkt aan een Cultuurhistoriekaart. Een uitgebreide inventarisatie is door de heemkundekring en het Monumentenhuis uitgevoerd. De Monumentencommissie heeft panden geselecteerd voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst en op de lijst met beeldbepalende panden. Hoofdstuk 5.7 kan derhalve uitgebreider beschreven worden.

Een specifieke regeling in de planregels ontbreekt ter bescherming van cultuurhistorische waarden van individuele panden. De Heemkundekring wenst nog inspraak dan wel een zienswijze te kunnen indienen op deze regeling.

Overwegingen

Archeologie.

De Heemkundekring heeft geconstateerd dat de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de verbeeldingskaart in het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet met elkaar overeenkomen. In een aantal gevallen is de medebestemming 'Waarde – Archeologie 1' (WR-A1 = zeer hoge archeologische verwachtingswaarde) en medebestemming 'Waarde – Archeologie 3 (WR-A3 = middel-hoge archeologische verwachtingswaarde) verwisseld.

De genoemde onjuistheden zijn terecht opgemerkt. Mogelijk is deze fout ontstaan bij de overzetting van informatie vanuit de digitale beleidskaart naar de verbeelding van het bestemmingsplan, waardoor waarderingscodes onjuist op de verbeelding zijn gekomen. Deze onjuistheden dienen alle gecorrigeerd te worden.

Het archeologisch bureau heeft voor het opstellen van de archeologische beleidskaart als uitgangspunt de bebouwde zones op de Kadasterkaart van 1830 gehanteerd. Deze zijn overgenomen op de archeologische waarden en – verwachtingskaart, die de basis vormt voor de archeologische beleidskaart. Het archeologische bureau heeft hierbij de niet-bebouwde delen uitgespaard. Aangezien de beleidskaart, waarop de verbeelding is gebaseerd, al eerder officieel is vastgesteld, is het niet wenselijk dat deze contouren nu alsnog worden aangepast.

De uitgangspunten van het archeologisch beleid zijn in een startnotitie vastgelegd. (Voor het opstellen van de beleidskaart.) Het archeologiebeleid en de beleidskaart zijn reeds in 2011 vastgesteld.

De beleidskaart is vooral een afspiegeling van de archeologische waardenkaart, met dien verstande dat de moderne woonwijken en bedrijventerreinen zijn ingedeeld in een lagere waarde-categorie vanwege de te verwachten versnippering/verstoring van het eventueel aanwezige bodemarchief.

De Heemkundekring kan met de verstoringsdieptes, zoals op de beleidskaart aangegeven, instemmen. Wel stelt de Heemkundekring vraagtekens bij de ondergrenzen van de verstoringsoppervlakken waarvoor de onderzoeksplicht geldt. Deze ondergrenzen zijn gebaseerd op inhoudelijke en maatschappelijke afwijkingen. De keuze voor de ondergrenzen is gemaakt en vastgelegd in het beleid

en op de beleidskaart. Het ontwerpbestemmingsplan volgt de vastgestelde beleidskaart. Een aanpassing in onderhavig bestemmingsplan is, zonder aanpassing van het archeologisch beleid niet mogelijk/gewenst. In het recent vastgestelde bestemmingsplan De Kommen van Bernheze is een gelijke regeling opgenomen. Eenduidigheid in regels biedt de burger duidelijkheid.

Bijzondere kwetsbare terreinen met een WR-A2 waardering zouden via een erfgoedverordening door de gemeente als gemeentelijk archeologisch monument kunnen worden aangewezen. Deze mogelijkheid dient evenwel nader verkend te worden.

De werkwijze waarbij met een bureauonderzoek wordt gestart komt voort uit de archeologische monumentenzorgcyclus. Bureauonderzoek vormt de basis van het archeologisch onderzoek. Dan volgt veelal een verkennend booronderzoek, ter toetsing van de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek. Andere onderzoeksmethodes moeten daarbij echter niet worden veronachtzaamd. Ze kunnen in sommige gevallen effectiever zijn. Afhankelijk van de resultaten wordt immers een vorm van vervolgonderzoek geadviseerd, dan wel wordt het onderzoeksproces beëindigd.

De historische ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente Bernheze wordt geschetst in de archeologische verwachtings- en beleidskaart. Deze informatie vormt een goed uitgangspunt voor ieder archeologisch onderzoek. Per plangebied binnen de kernen dient deze informatie via gericht bureauonderzoek te worden aangevuld, zodat kansrijke archeologische zones voor vervolgonderzoek nog beter te selecteren zijn.

Cultuurhistorie.

Zoals door de Heemkundekring terecht wordt opgemerkt is het Monumentenhuis in samenwerking met de heemkundekringen een inventarisatie aan het maken van de cultuurhistorisch waardevolle panden in de dorpen (centrum + kom). De stand van zaken is dat er een quickscan is opgesteld die voor een deel ter advisering aan de monumentencommissie is voorgelegd. Omdat de inventarisatie en de selectie nog niet is afgerond waardoor het niet duidelijk is welke panden waardevol zijn en welke niet, is er voor gekozen om geen "nieuwe" cultuurhistorische panden in het bestemmingsplan met aanduiding op te nemen. Het bestuur acht het vanuit zorgvuldig handelen van groot belang dat eigenaren van eventueel aan te wijzen panden in dit proces inspraak hebben.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Op diverse plaatsen op de verbeelding wordt de dubbelbestemming conform de beleidskaart overgenomen.

De arcering op de verbeelding voor de drie medebestemmingen wordt nader gedifferentieerd, zodat de verbeelding leesbaarder wordt.

De eerder aangewezen cultuurhistorisch waardevolle panden worden op de verbeelding nader aangeduid met de aanduiding [ka] karakteristiek, een en ander conform de systematiek van bestemmingsplan De Kommen van Bernheze.

14. 't Dorp 56
D.d. 29 december 2011, 2012/112

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Mw. Mr. G. Visser
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Samenvatting

Namens cliënten dient reclamant een zienswijze in. Deze is gericht op:

- a. vrees voor een toename van verkeer en parkeeroverlast in Meurs en Maas. Langparkeerders zullen, vanwege de blauwe zone in het centrum, in de woonwijk parkeren. Verandering van de omgeving van cliënten door toename van verkeer en mensen als gevolg van parkeren in de directe nabijheid van de doorgang.
- b. Aantasting woongenot door
 - aantasting privacy: inblik vanaf pad in woning, aantasting gevoel van vrijheid en gespreksvrijheid;
 - geluidsoverlast;
 - toename overlast/criminaliteit: vernielingen, hangjeugd, afval e.d.;
- c. De erfdienstbaarheid. Het pad is geprojecteerd op grond alwaar cliënten een recht van overpad hebben. Na aanleg kunnen zij geen gebruik meer maken van dit recht.
De gemeente is geen eigenaar van de gronden. Dit staat evenzo de uitvoerbaarheid in de weg.
- d. Op het perceel van cliënt is een poort gerealiseerd. Deze is via de inrit met recht van overpad toegankelijk. Dit leidt tot gevaarlijke situaties voor alle gebruikers.
- e. Waardevermindering van de woning na realisatie van het plan. Reclamant verzoekt om toezending van de planschaderisicoanalyse.
- f. Ter plaatse van de Albert Heijn is een alternatief aanwezig. Dit alternatief dient in de afweging meegenomen te worden; evenzo de reeds bestaande routes, t.w. de Beellandstraat en de Sergeant Thompsonstraat.

Overwegingen

- a. De cliënten van reclamant wonen aan 't Dorp, onderdeel van het winkelconcentratiegebied. Het feitelijke winkelhart ligt vnl. ten westen/zuidwesten van deze woning. Aan wonen in/tegen het directe winkelhart aan, zijn consequenties verbonden, nl. meer verkeersbewegingen en parkeren van winkelend publiek. Deze kunnen enige last veroorzaken. Om deze aanvaardbaar te houden, legt de gemeente voldoende parkeerplaatsen aan. Ook voor langparkeerders. Deze parkeerplaatsen liggen meer nabij de winkels dan de door reclamant genoemde woonwijk Meurs en Maas, en meer in het bijzonder nabij de langzaam verkeeroute. Een toename van parkeren van auto's van winkelend publiek aan de Binnenpas is dan ook niet te verwachten.
- b. De oostgevel van deze woning is volledig gesloten. De erfgrens aan deze oostzijde is volledig afgezet middels een muur dan wel andere vormen van erfaf-

scheidingen. Van een aantasting van de privacy is dan ook geen sprake. De toename van geluid op dit pad is beperkt. Immers het aan te leggen pad is enkel ten behoeve van langzaam verkeer. Deze toename blijft binnen de normen die als maatschappelijk aanvaardbaar, zeker gegeven de ligging van het pand in het centrum van Heesch, moeten worden beschouwd.

De APV en andere middelen tot handhaving bieden voldoende mogelijkheden om overlast, voor zover dit al gaat plaatsvinden, aan te pakken.

- c. Het recht van overpad is een civielrechtelijke aangelegenheid.

Wij constateren dat nu reeds geen sprake is van een vrije beschikbare ruimte van 3 meter zoals door reclamanten geclaimd. De afstand tussen de panden 't Dorp 54 en 56 bedraagt ca 2,5 meter. Slechts een deel hiervan is toe te rekenen aan het perceel 't Dorp 54. Het aan te leggen pad met een breedte van de huidige beschikbare ruimte biedt derhalve na aanleg meer ruimte. Uitwegen op dit pad is geen probleem.

Het naastgelegen perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan (Bestemmingsplan "Centrum", 1993) de bestemming Gemengde Doeleinden. Ingevolge de bouwvoorschriften bedraagt het bebouwingspercentage 65%. Afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens zijn niet aangegeven. Dit betekent dat de eigenaar in beginsel tot op de perceelsgrens mag bouwen.

In dit bestemmingsplan is op het perceel 't Dorp 54 reeds een langzaam verkeer-route geprojecteerd. Het private eigendom staat een dergelijke route niet in de weg.

- d. De poort kan ook na aanleg van het pad gebruikt worden. Het gebruik van het pad zal niet dermate veelvuldig zijn dat dit tot gevaarlijke situaties leidt. Enige oplettendheid van weggebruikers mag verondersteld worden.

- e. Een verzoek om vergoeding van schade zal op de gebruikelijke wijze behandeld worden.

Op dit moment beschikt de gemeente Bernheze nog niet over de planschaderisicoanalyse. Zodra deze beschikbaar is, wordt deze conform verzoek toegezonden.

- f. Reclamant verwijst naar alternatieven, te weten twee bestaande wegen en een doorgang op het perceel alwaar thans een Albert Heijn gevestigd.

Een goede bereikbaarheid voor al het verkeer, dus ook voetgangers, is één van de belangrijke peilers voor een goed functioneren van het centrum van Heesch. De gemeente doet er dan ook alles aan om deze bereikbaarheid te verbeteren. Een fijnmazig en veilige route is van essentieel belang. Hierin past onderhavige route. Deze is exact gelegen tussen genoemde Beellandstraat en de Sgt.

Thompsonstraat. Zowel planologisch als fysiek is hier de aanleg van een langzaam verkeerroute mogelijk.

Het perceel 't Dorp 40 is geen optie. Ter plaatse is een servicesupermarkt gevestigd. Een groot deel van de verkeersbewegingen ter plaatse is met auto's en vrachtauto's (bevoorradend verkeer). De veiligheid van niet-gemotoriseerde gebruikers komt hier teveel in het geding. Bovendien is dit perceel verder van het centrum gelegen, dus minder nabij het feitelijke winkelhart.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

15. 't Dorp 25
D.d. 6 januari 2012, 2012/1310

P.H.A. van den Akker
't Dorp 25
5384 MB Heesch

Samenvatting

Reclamant sprak 30 december 2011 met een ambtenaar. Reclamant stelt in dit gesprek te hebben aangegeven het niet eens te zijn met de gewijzigde bestemming, te weten de omzetting van detailhandel in Centrum – 2. Tevens stelt reclamant in vervolg op het gesprek een schriftelijke zienswijze te zullen indienen.

- a. Reclamant gaat niet akkoord met de wijziging van de bestemming op het perceel 't Dorp 25.

Overwegingen

Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 21 november 2011 t/m 1 januari 2012 ter inzage. Reclamant diende 6 januari 2012 een zienswijze in. De zienswijze is te laat ingediend en dient derhalve buiten behandeling te blijven.

In deze overweging speelt mee dat reclamant in zijn zienswijze stelt in vervolg op dit gesprek, een schriftelijke zienswijze in te zullen dienen.

Hier vloeit uit voort dat eerder gevoerd gesprek niet als mondelinge zienswijze aange-merkt behoeft te worden.

Inhoudelijk.

In het vigerend plan, bestemmingsplan "Centrum", d.d. 30 sept. 1993, goedgekeurd, 2 mei 1994, heeft onderhavig perceel de bestemming "Detailhandels- en dienstverlenende doeleinden".

Sedertdien is voor het centrum van Heesch een nieuw bestemmingsplan opgesteld, te weten bestemmingsplan "Centrum Heesch", vastgesteld d.d. 8 februari 2007. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde het besluit van het college van gedeputeerde staten en onthield goedkeuring aan het bestemmingsplan "Centrum Heesch".

Voorafgaand aan deze procedure is een visie voor het centrum van Heesch opgesteld. In deze visie is het winkelconcentratiegebied aangegeven, alwaar nieuwvestiging van detailhandel kan plaatsvinden. Een en ander is in het bestemmingsplan vertaald.

Onderhavig perceel ontving een bestemming "Centrumranddoeleinden". Hoofdgebouwen werden bestemd ten behoeve van onder meer bestaande detailhandelsvestigingen. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan was reeds gedurende meerdere jaren ter plaatse geen detailhandel aanwezig. Toenmalig eigenaren dienden geen inspraakreactie dan wel zienswijze in.

Voorafgaand aan onderhavig ontwerp is voornoemde visie geactualiseerd. Deze actualisatie leidt evenmin tot uitbreiding van het winkelgebied. De distributieve mogelijkheden

zijn beperkt. Voor onderhavig pand is dan ook een vergelijkbare bestemming, te weten Centrum – 2, opgenomen.

Reclamant kocht in 2011 het pand 't Dorp 25. Reclamant had op grond van eerdere publicaties kunnen weten dat voor dit pand geen bestemming detailhandel meer zou gaan gelden.

Conclusie

De zienswijze blijft buiten behandeling. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Bijlage 1 Wijzigingen Bestemmingsplan Centrum Heesch. (Uit zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.)

Nr	Adres/onderwerp	Wijziging
1	Locatie Hoogstraat	Verbeelding: stedenbouwkundig plan gewijzigd; bouwvlakken dienovereenkomstig aangepast. Verbeelding: maatvoering, gewijzigde goot- en nokhoogtes.
2	Stationsplein	Toevoegen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwvestiging van horecabedrijven op percelen aan het Stationsplein, waar thans geen horecabedrijf gevestigd. Mogelijkheid tot vestiging van lichte en middelzware horeca.
3	't Dorp 68	Verbeelding: maatvoering. Goothoogte 6,5 meter en nokhoogte 11 meter.
4	't Dorp 54, locatie Binnenpas	Verbeelding: bouwvlak verbreed tot op drie meter van zijdelingse perceelsgrens.
5	't Dorp 54	Verbeelding: begrenzing bouwhoogten gewijzigd.
6	Grenadiersstraat Wro-zone wijzigingsbevoegdheid	Onder voorwaarde d toegevoegd: het nieuwe bouwvlak wordt gelegd evenwijdig aan de Grenadiersstraat met een diepte van maximaal 12 meter.
7	Staat van Bedrijfsactiviteiten	De activiteiten genoemd onder de SBI codes 52 en 55 geschrapt.
8	't Dorp 15 - 17	Verbeelding: de opgenomen maatvoering voor het achterste deel van de bebouwing is geplaatst op de bebouwing. Dit bebouwd deel is van een bouwvlak voorzien.
9.	't Dorp 17	Verbeelding: de onderbroken lijn achter dit pand is gewijzigd in een niet-onderbroken lijn.
10.	Dubbelbestemmingen WR-A1, WR-A2 en WR-A3	De dubbelbestemmingen WR-A1, WR-A2 en WR-A3 zijn opgenomen overeenkomstig de archeologische beleidskaart Bernheze. Voor deze dubbelbestemmingen is een differentiering in arcering aangebracht.
11.	Aanduiding ka	Verbeelding, ter plaatse van de panden: <ul style="list-style-type: none"> - Osseweg 5 - 't Dorp 29 – 31 - 't Dorp 33 – 35

		<ul style="list-style-type: none"> - Hoogstraat 39 t/m 53 - Beellandstraat (achter 't Dorp 92) de aanduiding [ka] karakteristiek opgenomen. Planregels, in de bestemmingen Bedrijf, Centrum – 1, Centrum – 2 en Wonen toegevoegd onder bestemmingsomschrijving: tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.									
12.	Schoonstraat 18	Overkapping t.b.v. winkelwagens. Verbeelding: toegevoegd kader met aanduiding sba-ok. Planregels artikel 4.2.6: deze overkapping toegevoegd.									
13.	't Dorp 61	Uitbreiding keuken. Het bouwvlak is beperkt uitgebreid met toevoeging maatvoering.									
14.	Artikel 4.4.1. onder c Artikel 5.4.1. onder c Artikel 9.3. onder b	Planregels: toegevoegd het gebruik van bijgebouwen voor <i>zelfstandige</i> bewoning									
15.	Artikel 4.5.1.a onder 3	Planregels: gewijzigd in 'voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid'.									
16.	Woningbehoefteprognose (toelichting)	<p>Toelichting p. 25 Geschrap: "Vooralsnog is het uitgangspunt onderdeel van de stedelijke regio Waalboss e.o." Toegevoegd: "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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevolking</td> <td>29730</td> <td>31015</td> </tr> <tr> <td>Woningvoorraad</td> <td>11230</td> <td>13010</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p>		2011	2022	Bevolking	29730	31015	Woningvoorraad	11230	13010
	2011	2022									
Bevolking	29730	31015									
Woningvoorraad	11230	13010									

17.	Woningbehoefteprognose (toelichting)	Toelichting p. 26 toegevoegd na paragraaf "De gemeente heeft" : "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."
18.	Recente ontwikkelingen (toelichting)	Toelichting p. 33: toegevoegd de paragraaf "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."
19.	Vernieuwing bebouwingsstructuur (toelichting)	Toelichting p. 35 onder 3 Inbreidingslocatie Hoogstraat/Grenadiersstraat: "bestaande uit tweeaaneen gebouwde en vrijstaande woningen" is gewijzigd in "in overleg met de CPO groep wordt de typologie van de grondgebonden woningen bepaald, passend in het volkshuisvestingsbeleid".
19.	Uitvoerbaarheid (toelichting): Akoestiek wegverkeer Bedrijven en milieuzoneering Bodem Water Flora en Fauna Externe veiligheid Luchtkwaliteit Archeologie	Toelichting p. 39 e.v. Toegevoegd samenvattingen van desbetreffende onderzoeken van de ontwikkeling 't Dorp 49 – 57
20.	Cultuurhistorie en archeologie (toelichting)	Toelichting p.43 Geschrapd: "Dit nader onderzoek was medio juni 2011 nog in uitvoering. Voorafgaand aan de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan worden de resultaten in de toelichting verwerkt." Toegevoegd: "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, d.d. 28 november 2011, U-2011-359, is als bijlage toegevoegd.
21.	Cultuurhistorie (toelichting)	Toelichting p. 43 Toegevoegd: 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.
22.	Economische uitvoerbaarheid (toelichting)	Toelichting p. 46 Toegevoegd onder 5.11: 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.
23.	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen (toelichting)	Toelichting p. 49 Artikel 10: gewijzigd in "die een zeer hoge archeologische waarde hebben" Artikel 11: gewijzigd in "die hoge archeologische waarden omvatten ... die een hoge archeologische verwachting hebben."
24.	Procedure (toelichting)	Toelichting p. 52 Toegevoegd: 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.
25.	Artikel 1 (planregels)	Planregels Artikel 1, onder 1.2 Codering gewijzigd.
26.	Artikel 4 (planregels)	Planregels Artikel 4.2.2 onder d Toegevoegd: ..., gemeten vanuit de bouwgrens aan de zijde van de openbare weg, <i>waarbij de voorgevel van elke woning direct naar de openbare weg dient te zijn georiënteerd.</i>
27.	Artikel 4 (planregels)	Planregels Artikel 4.2.3 onder e Toegevoegd: ... minimaal 3 meter, <i>voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 meter achter het bouwvlak.</i>
28.	Artikel 4 (planregels)	Planregels Artikel 4.4.1 onder c Gewijzigd: het gebruik van bijgebouwen als <i>zelfstandige</i> woning.
29.	Artikel 4 (planregels)	Planregels Artikel 4.5.1 a onder 3 Gewijzigd: voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
30.	Artikel 5 (planregels)	Planregels Artikel 5.2.2 onder d Toegevoegd: ..., gemeten vanuit de bouwgrens aan de zijde van de openbare weg, <i>waarbij de voorgevel van elke woning direct naar de openbare weg dient te zijn georiënteerd.</i>
31.	Artikel 5 (planregels)	Planregels Artikel 5.2.3 onder e Toegevoegd: ... minimaal 3 meter, <i>voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 meter achter het bouwvlak.</i>

32.	Artikel 5 (planregels)	Planregels Artikel 5.5.1 Toegevoegd: Afwijken van het bepaalde in 5.4.1. onder a en toestaan nieuwvestiging van een horecabedrijf op bouwpercelen gelegen aan het Stationsplein en waar in de bestaande situatie geen horecabedrijf aanwezig is mits: <ol style="list-style-type: none"> 1. er geen sprake is van erotisch getinte horeca, coffeeshops en/of zware horeca; 2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer; 3. voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid; 4. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving.
33.	Artikel 6 (planregels)	Planregels Artikel 6.1, a onder 3 Toegevoegd: kantoor en maatschappelijke voorzieningen. Geschrapt tussen 2 en 3: "met daaraan ondergeschikt"
34.	Artikel 9 (planregels)	Planregels Artikel 9.2.3 onder e Toegevoegd: ... minimaal 3 meter, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 meter achter het bouwvlak.
35.	Artikel 9 (planregels)	Planregels Artikel 9 Toegevoegd: Afwijken van de bouwregels. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder c en 9.2.3. onder b en toestaan bij de bouw van patiowoningen: <ol style="list-style-type: none"> a. een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; b. een gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw tot een bebouwingspercentage van 80% c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van <ol style="list-style-type: none"> 1. het straat en bebouwingsbeeld; 2. de verkeersveiligheid; 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
36.	Artikel 9 (planregels)	Planregels Artikel 9.3.1 onder b Gewijzigd: het gebruik van bijgebouwen als <i>zelfstandige</i> woning.
37.	Artikel 17 (planregels)	Planregels Artikel 17 Geschrapt: 17.1 Wro-zone wijzigingsgebied 1, locatie 't Dorp 49 e.v. Gewijzigd: 17.2 Wro-zone wijzigingsgebied, locatie Hoogstraat - verbeelding bouwvlakken aangepast;
	Locatie Hoogstraat	

		<p>- gebied met wijzigingsgebied vergroot;</p> <p>17.3 Wro-zone wijzigingsgebied, locatie Grenadiersstraat: conform wijziging 6</p>
38.	Parkeerbeleidsplan (toelichting)	<p>Toelichting p. 26/27 Paragraaf Parkeerbeleidsplan Bernheze (2008) Toegevoegd: Het parkeerbeleid van de gemeente Bernheze van maart 2008 is geëvalueerd. Deze evaluatie leidt tot een tweetal nieuwe beleidsdocumenten te weten "Evaluatie en update parkeerbeleid Bernheze" en "Parkeernormennota Gemeente Bernheze". Deze documenten zijn vastgesteld. In de documenten is vastgelegd dat, indien een ruimtelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden, eerst, op basis van de gemeentelijke parkeernormen en aanwezigheidspercentages, de parkeereis wordt bepaald. Nadat de parkeereis is vastgesteld komt de vraag aan de orde of die geheel, gedeeltelijk of niet op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het document Evaluatie en update parkeerbeleid Bernheze is een aanvulling op het huidige parkeerbeleidsplan. Op basis van beide documenten is een nota parkeernormen opgesteld. Dit is het nieuwe werkdocument voor het parkeerbeleid. Hierin is onder meer opgenomen: parkeernormen (auto en fiets), acceptabele loopafstanden, bezettingsgraden e.d.</p>
39.	Artikel 1 (planregels)	<p>Planregels Artikel 1 onder 1.45 maatschappelijke voorzieningen Toegevoegd: <i>medische</i></p>
40.	Locatie De Misse (verbeelding)	Toegevoegd: aanduiding mrk
41.	Artikel 9 (planregels)	<p>Toegevoegd: Bestemmingsomschrijving, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio', zijn tevens patiowoningen toegeestaan.</p>