



Registratiekenmerk: v/2012/12252

Raadsvergadering: 24 mei 2012
Agendapunt: 10
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Centrum Heesch"
Portefeuillehouder: J.A. van der Pas

Aan: De raad van de gemeente Bernheze

Heesch, 3 april 2012

Samenvatting

In dit voorstel wordt uw raad voorgesteld bestemmingsplan Centrum Heesch vast te stellen, mede in acht nemend het gestelde in de notitie Zienswijzen Bestemmingsplan Centrum Heesch.

Besluitvormingsproces

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Heesch is op 17 oktober 2011 voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Zaken.

Inleiding/Probleemstelling

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Toelichting

Bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling voor het centrum van Heesch. De juridische regeling is gebaseerd op de visie "Startnotitie centrummanagement Heesch", in samenwerking met het Centrummanagement Heesch opgesteld.

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Ook maakt het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk, waarvoor reeds eerder een separate procedure is gevoerd dan wel waarvoor de haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd en derhalve in dit plan kunnen meeliften.

Het bestemmingsplan omvat een toelichting, planregels (voorheen voorschriften) en een verbeelding (voorheen plankaart).

Bestemmingen.

De Startnotitie Centrummanagement Heesch is in belangrijke mate richtinggevend voor de onderbouwing van de in het bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen. De volgende uitgangspunten zijn voor een goed functioneren van het centrum van Heesch van belang:

- het aanbieden van een compleet aanbod;
- een compacte opzet van het centrumgebied en
- het realiseren van een comfortabele inrichting.

Een compleet aanbod betekent dat het centrum voor diverse bezoekdoelen aantrekkelijk moet zijn. Aantrekkelijk voor het doen van boodschappen, maar ook voor doelgericht bezoek en verblijven. Een compleet aanbod begint bij sterke winkels voor frequente aankopen. Deze winkels zorgen voor een hoge lokale binding en toevloeiing uit de omgeving.

Door sterke concentratie in een compact gebied kunnen winkels van elkaar profiteren. Goede zichtrelaties, korte loopafstanden en een aantrekkelijk aaneengesloten winkelfront zijn elementen die zorgen voor synergie-effecten.

Het laatste uitgangspunt loopt via een ander traject. In de vergadering van de commissie Ruimtelijke Zaken van 29 februari jongstleden is het concept inrichtingsplan opiniërend besproken. De herinrichting van het centrum is zonder meer mogelijk binnen de op de verbeelding aangegeven bestemming Verkeer.

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. Deze uitbreidingsruimte is beperkt. Het winkelconcentratiegebied, is nader bestemd als Centrum – 1. In dit gebied is nieuwvestiging van detailhandel en horeca mogelijk. Het overige deel van het centrum, althans het grootste deel, heeft de bestemming Centrum – 2. In deze bestemming zijn slechts bestaande detailhandelsvestigingen toegestaan. Ook is in deze bestemming dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen, alsmede overige bedrijven passend in deze omgeving mogelijk.

Nabij de Nistelrodeseweg hebben enkele percelen een bestemming Detailhandel. Dit betekent evenwel niet dat nieuwvestiging van detailhandel is toegestaan. De supermarkt heeft een nadere functieaanduiding; ter plaatse van de overige percelen met deze bestemming is enkel detailhandel in volumineuze goederen mogelijk.

De bestemming Wonen is toegekend aan de woningen in het plangebied, niet gelegen in de bestemmingen C-1 en C-2. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan de Hoogstraat.

Wijzigingsgebieden.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn drie locaties voorzien van een aanduiding wro-zone wijzigingsgebied.

Voor de locatie Wro-zone wijzigingsgebied 1, locatie 't Dorp 49 – 57, zijn in de afgelopen maanden alle haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Tevens is met betrokken ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Deze locatie kan derhalve bestemd worden zodat het bouwplan rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt.

De locatie Hoogstraat, nabij Hoogstraat 28, is in het ontwerpbestemmingsplan gedeeltelijk positief bestemd en gedeeltelijk voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van grondgebonden woningen.

In de afgelopen periode is met de CPO groep overleg gevoerd. Deze groep heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor een gewijzigde stedenbouwkundige verkaveling. In overleg met hen is besloten delen van dit plangebied overeenkomstig hun verkaveling positief te bestemmen en voor andere delen van het plangebied, waar nog niet gebouwd kan/zal worden, een wijzigingsbevoegdheid op te leggen.

De derde wijzigingsbevoegdheid, aan de Grenadiersstraat, is ongewijzigd, met uitzondering van een kleine wijziging als gevolg van een zienswijze.

Zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 november 2011 tot en met 1 januari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen op het ontwerpbestemmingsplan kunnen reage-

ren door middel van het indienen van zienswijzen. Deze ingekomen zienswijzen zijn in een notitie samengevat en per zienswijze leiden overwegingen tot een concept reactie. Uw raad wordt voorgesteld met deze notitie in te stemmen.

Wij stellen u voor:

- 8 zienswijzen geheel of gedeeltelijk over te nemen. Het voorliggende plan wordt conform deze voorgestelde wijzigingen aangepast.
- 6 zienswijzen niet over te nemen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
- 1 zienswijze buiten behandeling te laten. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend.

Ambtshalve wijzigingen.

Tevens stellen wij u voor meerdere ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het gaat hierbij om herstel van fouten, tekstuele wijzigingen en verzoeken van de afgelopen maanden die gehonoreerd kunnen worden. Een overzicht van deze aanpassingen is bijgevoegd.

De wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen leiden derhalve tot een gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Overwegingen van ons college

Het bestemmingsplan is volgens de voorgeschreven wijze tot stand gekomen. Iedereen heeft middels het indienen van een zienswijze, mondeling dan wel schriftelijk, kunnen reageren. Het bestemmingsplan kan thans vastgesteld worden.

Consequenties

juridische

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen de termijn van inzage door belanghebbenden beroep ingesteld worden. Dit kan door belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, belanghebbenden die niet kan worden verweten dat zij tijdig hun zienswijze naar voren hebben gebracht dan wel zij die bedenkingen hebben tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt eerst in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Bernhezer, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt daarna voor een periode van zes weken ter inzage in het gemeentehuis. Tevens is het plan digitaal beschikbaar via de gemeentewebsite en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorstel

1. Instemmen met de notitie Zienswijzen Bestemmingsplan Centrum Heesch, hetgeen inhoudt:
 - 8 zienswijzen geheel of gedeeltelijk overnemen;
 - 6 zienswijzen niet overnemen;
 - 1 zienswijze buiten behandeling laten.

2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan "Centrum Heesch" met planidentificatie NL.IMRO.1721.BPCentrumHeesch-VG01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk middels anterieure overeenkomsten.

Burgemeester en wethouders,



A.J.G. Bex MLD
secretaris



dr. A.J.W. Boelhouwer
burgemeester

Bijlagen:

Ter inzage en digitaal beschikbaar:

- Bestemmingsplan "Centrum Heesch"
- Notitie Zienswijzen Bestemmingsplan Centrum Heesch, incl. lijst van wijzigingen



Raadsvergadering: 24 mei 2012

Registratienummer raadsvoorstel:

Agendapunt: 10

2012/12252

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Centrum Heesch"

De raad van de gemeente Bernheze;

gezien het bijbehorende voorstel van burgemeester en wethouders van 3 april 2012 ;

gelet op het bepaalde in de afdelingen 3.1 en 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Instemmen met de notitie Zienswijzen Bestemmingsplan Centrum Heesch, hetgeen inhoudt:
 - 8 zienswijzen geheel of gedeeltelijk overnemen;
 - 6 zienswijzen niet overnemen;
 - 1 zienswijze buiten behandeling laten.
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan "Centrum Heesch" met planidentificatie NL.IMRO.1721.BPCentrumHeesch-VG01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk middels anterieure overeenkomsten.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Bernheze in zijn openbare vergadering van 24 mei 2012.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,



J.H.M. van den Oever

de voorzitter,



dr. A.J.W. Boelhouwer



Memo

Aan:

de raad van de gemeente Bernheze

Van:

college van B&W

Datum:

5 juni 2012

Telefoon:

Onderwerp:

Bestemmingsplan "Centrum Heesch"

Bijlage(n):

Afschrift aan:

Geachte leden van de raad,

Maandag 7 mei 2012 sprak de commissie Ruimtelijke Zaken over bestemmingsplan Centrum Heesch. Ook werd in deze vergadering gesproken over het parkeerbeleid. Enkele reclamanten spraken in.

Een en ander leidt nog tot de volgende aanvulling op de eerder aan u toegezonden notitie Zienswijzen Bestemmingsplan Centrum Heesch.

Wij verzoeken u deze aanvulling tevens vast te stellen.

42	Langzaam verkeerroute bij 't Dorp 54	Planregels artikelen 4 en 9 Bestemmingsomschrijving: -ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer', uitsluitend een route voor langzaam verkeer.
43	Perceel tussen 't Dorp 4 en 6	Verbeelding en planregel Toevoegen maatvoeringaanduiding en bouwen tot zijdelingse perceelsgrens mogelijk.
44	Aanpassingen in voornoemde notitie Zienswijzen Bestemmingsplan Centrum Heesch	1. Zienswijze 1 Overwegingen onder b. wijzigen in: "Het hanteren van een parkeerplan en parkeernormen is noodzakelijk om tot een goede inrichting van de openbare ruimte te komen en deze te houden. Uit een recente evaluatie blijkt dat de normen actueel zijn. Van achterhaald beleid is dan ook geen sprake."

Bijlage, behorende bij
besluit van de gemeenteraad
d.d. 24-5-2012
de griffier,

		2. Ambtelijke wijziging onder punt 38 schrappen.
--	--	--

Toelichting.

Punt 42.: In de planregels dient deze langzaam verkeerroute juridisch duidelijker bestemd te worden. Met voorgestelde kan deze route niet voor andere doeleinden gebruikt worden.

Punt 43.: Reclamant sprak ter vergadering in. In het vigerend plan heeft reclamant een 100% bebouwingsmogelijkheid. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Ter zekerstelling is de maatvoeringaanduiding gewenst.

Punt 44.: Vanwege het ingenomen standpunt van de meerheid van de commissie Ruimtelijke Zaken, is het gewenst voornoemde aanpassing vast te stellen.