

BESTEMMINGSPLAN

'Horeca - Plein 1969 te, Heeswijk-Dinther'

STATUS: ONTWERP

TOELICHTING

~~4 MAART 2016~~ 14 februari 2017

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

'Horeca - Plein 1969 te, Heeswijk-Dinther'

Gegevens opdrachtgever

Naam : South-side bv
Adres : De Schans 33
Postcode : 5473 PH
Plaats : Heeswijk-Dinther

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging en begrenzing	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie en stedenbouw	12
2.3	Verkeer en parkeren.....	15
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid.....	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4.	Milieuhygiënische aspecten.....	24
4.1	Algemeen.....	24
4.2	Akoestiek	24
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	25
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.5	Bodem	30
4.6	Externe Veiligheid.....	31
4.7	Flora- en fauna	31
4.8	Kabels en leidingen.....	32
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Water.....	34
4.11	Geur	28
4.12	M.E.R.	29
5.	Toelichting, verbeelding en regels.....	34
5.1	Algemeen.....	34
5.2	Toelichting op de regels	35
6.	Uitvoeringsaspecten	36
6.1	Economische haalbaarheid	36
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid.....	37
7.	Bijlagen.....	3

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om Plein 1969 te verrijken met een Grand Café. Het college van B&W en Stichting Actief Burgerschap hebben dit initiatief omarmt.

Het Grand Café bestaat uit een ijssalon, een snackbar en een terras. Een dergelijke horecagelegenheid past in de plannen van het college, Stichting Actief Burgerschap en de inwoners van Heeswijk-Dinther, om van het plein een levendige ontmoetingsplek te maken.

Het college van B&W heeft ingestemd met [het principeverzoek voor](#) de komst van een Grand Café annex cafetaria annex ijssalon onder diverse voorwaarden zoals, voldoende draagvlak van de inwoners van Heeswijk-Dinther voor de plannen, passendheid van het initiatief in het totaalplan van Plein 1969 en het overblijven van voldoende ruimte voor de wekelijkse markt en de jaarlijkse kermis. Verder is een voorwaarde dat er een bestemmingsplanherziening gedaan moet worden, een Grand Café c.a. is op basis van het vigerende bestemmingsplan namelijk niet mogelijk. Dit bestemmingsplan betreft deze herziening.

Hieronder is een afbeelding van de nieuwe situatie opgenomen.



Het perceel is kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummer 5048.

1.2 Ligging en begrenzing

~~Heeswijk-Dinther~~

~~In 1994 ging de gemeente Heeswijk-Dinther, welke uit de dorpen Heeswijk en Dinther bestond, op in de huidige gemeente Bernheze.~~

~~Op de brede dekzandrug van de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf is gelegen, zijn twee kernen (Heeswijk en Dinther) ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende~~

Met opmerkingen [Nv1]: Klopt het dat actief burgerschap achter de plannen staat? Is de initiatiefnemer Southside BV? Hebben zij dit idee ook in eerste instantie opgepakt? Vragen n.a.v. opmerking gemeente.

akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa. Na de samenvoeging van beide kernen is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar aanwezig. Uitbreidingen van de kern liggen met name aan de noordzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Aan de oostzijde van de kern ligt een klein bedrijventerrein, dat qua maat en schaal goed bij de kern past. Heeswijk-Dinther heeft aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, een kleinschalige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal. De laanbeplanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormt de abdij met bijbehorende lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale beplanting rond de abdij staat niet in relatie met de groenstructuur van Dinther en langs de Hoofdstraat. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern. In Heeswijk-Dinther hebben de oude linten een cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de Abdij van Berne en diverse historische groenstructuren aan te merken als waardevol.

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich op Plein 1969 het voormalige 'tussengebied' van Heeswijk en Dinther. Hieronder is het plangebied met een rode lijn weergegeven.

Met opmaak: Tabstops: 1,27 cm, Left + Niet op 1,75 cm



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze d.d. 27 januari 2000.

De huidige enkelbestemming van het gehele plangebied is 'Onbebouwd gebied', wat betekent dat het plangebied bestemd is voor:

- verblijfsgebied met en zonder parkeer- en verkeersfunctie;
- nutsvoorzieningen van ondergeschikte aard;
- gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten algemene nutte.

Alsmede voor hierbij behorende voorzieningen zoals bermstroken, parkeerplaatsen en beplantingen.

Hieronder zijn uitsneden van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Plein 1969 te Heeswijk-Dinther weergegeven



1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Heeswijk-Dinther

In 1994 ging de gemeente Heeswijk-Dinther, welke uit de dorpen Heeswijk en Dinther bestond, op in de huidige gemeente Bernheze.

Op de brede dekzandrug van de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf is gelegen, zijn twee kernen (Heeswijk en Dinther) ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa. Na de samenvoeging van beide kernen is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen

gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar aanwezig. Uitbreidingen van de kern liggen met name aan de noordzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Aan de oostzijde van de kern ligt een klein bedrijventerrein, dat qua maat en schaal goed bij de kern past. Heeswijk-Dinther heeft aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, een kleinschalige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal. De laanbeplanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormt de abdij met bijbehorende lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale beplanting rond de abdij staat niet in relatie met de groenstructuur van Dinther en langs de Hoofdstraat. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern. In Heeswijk-Dinther hebben de oude linten een cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de Abdij van Berne en diverse historische groenstructuren aan te merken als waardevol.

[Het centrum van Heeswijk-Dinther](#)

Binnen het centrum van Heeswijk-Dinther vormt het gebied tussen Raadhuisplaza en Plein 1969 een van de concentratiepunten. Hier bevindt zich een concentratie aan winkels: supermarkt, bakker, slager, groentewinkel en dergelijke.

Het plein zelf wordt gebruikt als markt- en manifestatieplein. Aan de zuidzijde van het plein ligt de bibliotheek, aan de westzijde een supermarkt. De oostzijde, de Doorgang, wordt gevormd door twee zij-, en achtertuinen. Aan de noordzijde, direct grenzend aan de Irenestraat, is een nieuwe supermarkt en gezondheidscentrum met daarboven woningen gebouwd. [Zie hieronder een situatieschets van het plein.](#)



Met opmaak: Lettertype: Cursief

Ruimtelijk ontbreekt het op deze locatie aan kwaliteit. De omvang en de zeer sobere inrichting van het plein zorgen ervoor dat het nauwelijks verblijfswaarde bezit. Alleen tijdens de kermis is het hele plein in gebruik, voor de markt en het parkeren wordt slechts een klein deel van het plein gebruikt.

Ruimtelijk ontbreekt het op deze locatie aan kwaliteit. De omvang en de zeer sobere inrichting van het plein zorgen ervoor dat het nauwelijks verblijfswaarde bezit. Alleen tijdens de kermis is het hele plein in gebruik, voor de markt en het parkeren wordt slechts een klein deel van het plein gebruikt.

Het eigenlijke Plein 1969 is een zeer groot plein, omzoomd met een dubbele rij platanen, met een ruim open middengebied. Om uitzicht en lichtinval te realiseren voor de woningen boven de bibliotheek ontbreken daar een aantal bomen.

Een analyse van het plein laat zien voor welke aspecten de verblijfswaarde ontbreekt:

— Het ontbreekt aan intimiteit. Een verblijfsruimte dient een zekere maat en schaal te hebben. De maat van een ruimte wordt sterk bepaald door de wanden die de ruimte begrenzen. De direct aan het plein gelegen gebouwen spelen echter nauwelijks een rol bij de beleving van de pleinruimte.

— Het ontbreekt aan een duidelijke gebruiksfunctie. Buiten de jaarlijkse kermis is er geen functie die gebruik maakt van het hele plein. Daarom wordt het voornamelijk gebruikt als parkeerterrein in de buurt van plaatsen waar men moet zijn: bij de supermarkt en de nabijgelegen winkels en bij de entree van de appartementen boven de bibliotheek.

— Het ontbreekt aan uitstraling. Het accent in dit gebied ligt op het nieuwe winkelgebied. Het eigenlijk Plein 1969 is een afgeleide. Het ontbreekt aan een aantrekkelijk element en daarnaast heeft het plein zelf weinig belevingswaarde. Er zijn ook geen aanleidingen om op het plein te verblijven.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Na: 10 pt

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Lettertype:

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm

2.2 Toekomstige situatie en stedenbouw

Een analyse van het plein - uitgevoerd door stedenbouwkundige Jos Verbakel van C5 Architecten - laat zien aan welke aspecten het op het plein ontbreekt:

- Het ontbreekt aan intimiteit. Een verblijfsruimte dient een zekere maat en schaal te hebben. De maat van een ruimte wordt sterk bepaald door de wanden die de ruimte begrenzen. De direct aan het plein gelegen gebouwen spelen echter nauwelijks een rol bij de beleving van de pleinruimte.
- Het ontbreekt aan een duidelijke gebruiksfunctie. Buiten de jaarlijkse kermis is er geen functie die gebruik maakt van het hele plein. Daarom wordt het voornamelijk gebruikt als parkeerterrein in de buurt van plaatsen waar men moet zijn: bij de supermarkt en de nabijgelegen winkels en bij de entree van de appartementen boven de bibliotheek.
- Het ontbreekt aan uitstraling. Het accent in dit gebied ligt op het nieuwe winkelgebied. Het eigenlijk Plein 1969 is een afgeleide. Het ontbreekt aan een

aantrekkelijk element en daarnaast heeft het plein zelf weinig belevingswaarde. Er zijn ook geen aanleidingen om op het plein te verblijven.

Voor de herontwikkeling van Plein 1969 zijn een aantal stappen gezet:

- het opstellen van een ruimtelijke schets als visie voor het hele onbebouwde gebied;
- het formuleren van uitgangspunten voor de massavorming en de verschijningsvorm van de geprojecteerde gebouwen;
- uitwerking van het gedeelte waar nu het eigenlijke Plein 1969 is, passend binnen de visie.

Op basis van meerdere modellen is uiteindelijk gekozen voor een visie die uitgaat van een verkleining van het Plein 1969. met toevoeging van bebouwing aan de zijde van De Doorgang. Daarnaast een alternatieve verkaveling voor het gebied aan de noordzijde met een supermarkt, gezondheidscentrum en appartementen op de verdieping. Meer in detail bevat dit voorstel de volgende elementen:

— De overgang tussen het winkelgebied en het plein krijgt een meer markant karakter. het plantsoen op de hoek tussen winkels en bibliotheek wordt bebouwd met een commerciële ruimte met eventueel woningen daarboven. De toegang tot de bibliotheek komt aan het plein te liggen en de gevel van de bibliotheek krijgt een meer open karakter.

— Ten noorden van de Irenestraat is een nieuw complex in aanbouw bestaande uit een supermarkt en gezondheidscentrum op de begane grond met woningen op de verdieping. Deze bebouwing zorgt voor een duidelijke wand aan de noordzijde van het plein.

— Op het plein komen circa 60 parkeerplaatsen verdeeld over drie locaties:

- tegenover de huidige supermarkt;
- aan de zijde van de bibliotheek;
- aan de oostzijde bij de Irenestraat.

De parkeerplaatsen voor de nieuwe supermarkt komen aan de noordzijde van het gebouw, zodat er voor deze functie geen parkeerdruk op het plein ontstaat.

— Het centrale gedeelte is geschikt voor de markt. Dit terrein heeft een oppervlakte van circa 30 x 40 meter.

— De zone tussen het centrale gedeelte en de Irenestraat krijgt het karakter van een bijzonder verblijfsgebied. De uitwerking van dit verblijfsgebied wordt vorm gegeven door de beeldend kunstenaar Jeroen van Doorenweerd. Op deze wijze ontstaat hier een bijzonder, beeldbepalend element.

— De verkleining van het plein wordt bereikt door aan de oostzijde, evenwijdig aan de Doorgang, een nieuw horecagebouw met terras te projecteren. Het grondvlak van het gebouw is circa 33 x 17 meter. Door deze bouwmassa krijgt het plein een meer besloten karakter, terwijl de functie een duidelijke bijdrage zal leveren aan levendigheid op het plein, zowel overdag als 's avonds. Op het plein bevinden zich twee doorgaande routes waar autoverkeer is toegestaan:

- aan de noordzijde de verbinding tussen de Irenestraat en de Graaf Wernerstraat;
- aan de westzijde de verbinding tussen de Hertog Janstraat en de Hoofdstraat.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm, Eerste regel: 1,25 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: 2 cm, Eerste regel: 0 cm

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 2 cm, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: Niet op 0,76 cm

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 2 cm, Eerste regel: 0 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: 2 cm

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 2 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Deze twee wegen op het plein krijgen een inrichting die erop gericht is het verkeer langzaam te laten rijden. Zowel de vormgeving als het materiaalgebruik moet dit duidelijk maken.

Een deel van het markante carré met platanen blijft behouden:

— de dubbele rij bomen tussen de horecavoorziening en de entree van de woningen boven de bibliotheek.

— een rij bomen evenwijdig aan de Doorgang. Het is wenselijk deze rij te verlengen tot de Irenestraat door herplant van enkele bomen;

— een rij bomen tegenover de huidige supermarkt.

— Uitgangspunt is dat de rij bomen aan de zijde van de Irenestraat zullen verdwijnen.

Hiervoor zijn meerdere redenen:

— De nieuwe supermarkt/huisartsenpost zal daardoor een duidelijke wand van het plein vormen.

• De Irenestraat dient een 'verblijfskarakter' te krijgen. De bomenrij zou een barrière vormen tussen plein en weg, waardoor een versterking van het verkeerskarakter ontstaat.

Door op het plein massa toe te voegen die het plein qua uitstraling spannender maakt zal het plein meer karakter krijgen en intiemer worden. Door in die massa een functie te vestigen die ervoor zorgt dat mensen op het plein gaan verblijven krijgt het plein een bepaalde belevingswaarde. Met onderhavig plan wordt dit bewerkstelligd.

Zoals hierboven is aangegeven past de ontwikkeling van de nieuwe horecavoorziening goed binnen het verbeteren van de verblijfswaarde van het Plein. De bouwmassa en het materiaalgebruik passen in stedenbouwkundige zin goed bij het dorpse karakter van deze centrale plek.

Hieronder is de situatieschets van de toekomstige situatie opgenomen.

Invoegen situatieschets → Esther

Hieronder zijn een tweetal artist impressions van de toekomstige situatie opgenomen.



Met opmaak: Inspringing: Links: 2 cm

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 2 cm, Geen opsommingstekens of nummering



2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt door verschillende wegen ontsloten. De bereikbaarheid per auto en fiets is goed. De beoogde planontwikkeling in onderhavig plangebied heeft vrijwel geen effect op de verkeersbewegingen. Er is sprake van een lichte toename. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen, het wegprofiel is afdoende.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende (auto)parkeernormen voor horeca in het centrumgebied geldt dat voor onderhavige ontwikkeling in het centrum 29 parkeerplaatsen voor auto's aanwezig moeten zijn. Hierbij is de parkeernorm gesteld op 6 pp's per 100m² bvo (brief gemeente Bernheze dd 25 juni 2015). Sprake is van 470 m² bvo. [De parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Hiervoor wordt de gemeente door de initiatiefnemer financieel gecompenseerd.](#)

Voor wat betreft fietsparkeren geldt in geval van een cafe, cafetaria, eenvoudig restaurant als norm: 18 fietsparkeerplaatsen per 100m² bvo. Dit betekent dat voor onderhavige ontwikkeling [ruimte moet zijn voor het stallen van 85 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn fietsen.](#)

Het totale plangebied is gelegen in het centrum, met in de nabijheid meer dan voldoende parkeervoorzieningen voor zowel auto's als fietsen. De parkeervoorzieningen die benodigd zijn voor onderhavig initiatief worden in de bestaande openbare ruimte ingepast, middels de nieuwe inrichting voor het plein 1969.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

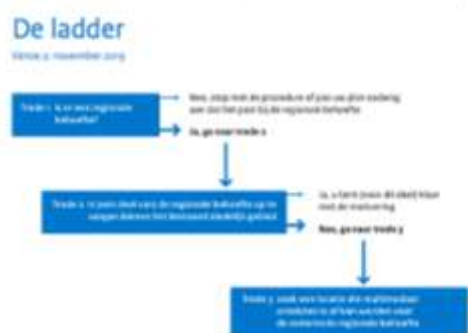
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit.



Met opmaak: Inspringing: Links: 2 cm, Verkeerd-om: 1,25 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen (of andere ruimtelijke besluiten) die na 1 oktober 2012 nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken zorgvuldig doorlopen te worden.

In onderhavige situatie gaat het ook om het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Horeca wordt op basis van jurisprudentie nl. gezien als een stedelijke voorziening. De ladder dient daarom ook voor onderhavig initiatief zorgvuldig doorlopen te worden.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

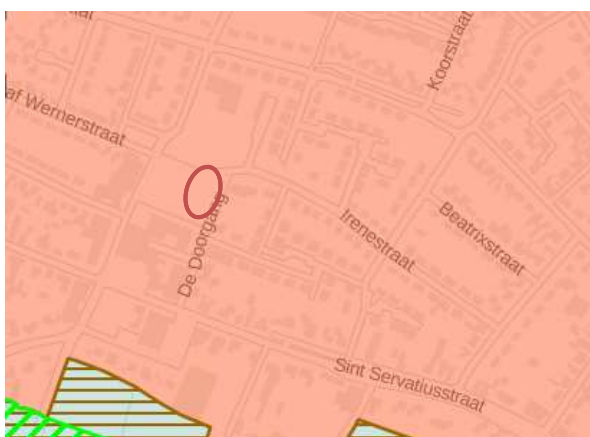
~~Ja, er is een regionale behoefte welke voortkomt uit een lokale behoefte. Het afzetgebied van een voorziening zoals de toekomstige is beperkt en voorziet met name in een lokaal aanwezige behoefte. Voor de voorziening is het daarom niet noodzakelijk dat er sprake is van aantoonbare regionale behoefte. ERIC, is dit nader te motiveren? Heb jij hier achtergrond info over??~~

Met opmaak: Regelfstand: Meerdere 1,15 rg

Met opmaak: Niet Markeren

Trede 2: Is de regionale behoefte op te lossen binnen bestaand stedelijk gebied?

Het betreft hier een lokale behoefte, waarin in de lokale omgeving voorzien wordt. Van belang is daarbij wel dat het gaat om bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking als volgt omschreven: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In Noord-Brabant is dit gebied door de provincie in Verordening ruimte 2014 gedefinieerd als 'bestaand stedelijk gebied'. Onderhavig plangebied is gelegen in een dergelijk gedefinieerd gebied (oranje: bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied). Zie onderstaande afbeelding, welke een uitsnede uit de Vr2014 betreft (kaartlaag: stedelijke ontwikkelingen).



Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, verder kent dit bestemmingsplan geen belemmeringen in het kader van de SVIR. Gesteld kan worden dat e.e.a. passend is binnen de SVIR.

3.4.23.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Per 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Rarro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het 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

Met opmaak: Inspringing: Links: 2 cm, Verkeerd-om: 1,25 cm, Meerdere niveaus + Niveau: 3 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 2 + Uittijning: Links + Uitgelijnd op: 2,54 cm + Inspringen op: 3,81 cm

instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals 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.

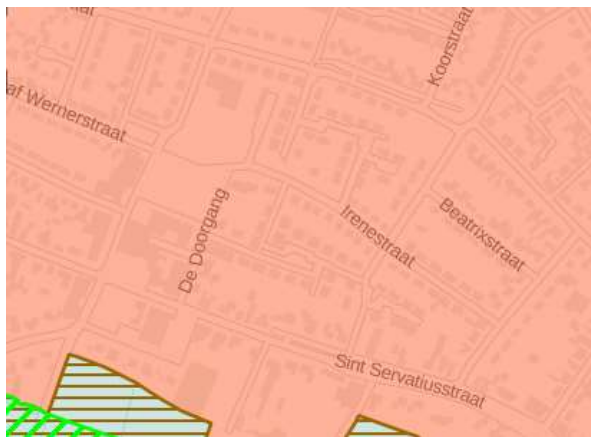
De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld, op 15 juli 2015 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het planologisch mogelijk maken van een horecagelegenheid (Grand Café) in 'bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. Zie onderstaande uitsnede van de Verordening ruimte 2014.



In de Verordening ruimte staat opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied (art. 4.2). Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) ligt in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moet de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwe leisuurevoorzieningen, zoals horeca vaak getypeerd wordt, een motivatie hieromtrent bevatten. In de Vr2014 worden leisuurevoorzieningen omschreven als veelal grootschalige en publieksaantrekkende stedelijke voorzieningen ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie of sport. Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en betreft daarom geen 'leisuurevoorziening'. Hierop zal dan ook niet nader ingegaan worden.

Ook moet rekening gehouden worden met artikel 3 inzake bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig plan is het volgende van toepassing (art. 3.1, Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit). De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan is gelegen in het centrum van Heeswijk-Dinther en betreft een inbreidingslocatie. Door hier een horecagelegenheid toe te voegen is dergelijk ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie benodigd. Het plangebied is aan drie zijden reeds ingekapseld door stedelijke voorzieningen. De nieuwe horecagelegenheid wordt in hoogwaardige duurzame materialen uitgevoerd en is absoluut passend in de omgeving, sterker nog, het is aanvulling v.w.b. de beleving van het centrum van Heeswijk-Dinther. Onder paragraaf 3.1 'Rijksbeleid' wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze die op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente tot het jaar 2015.

De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijke uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente. Wat grotere uitbreidingen zijn alleen gewenst aan de westzijde van de kern Heesch.

Het te ontwikkelen plangebied ligt in het centrum van Heeswijk-Dinther en heeft een kleinschalig karakter met als doel het mede-ontwikkelen van Plein 1969 tot een ontmoetingsplek. In het ontwerp is daarmee nadrukkelijk rekening gehouden. De binnen en buitenruimte zijn hierin met elkaar verbonden en de ontmoetingsfunctie loopt als rode draad door het ontwerp. Het betreft duidelijk een inbreidingslocatie. Gezien bovenstaande is onderhavig plan in lijn met de Structuurvisie Bernheze.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Woningen worden als geluidgevoelige objecten aangemerkt.

Consequenties

Weg-, spoor-, luchtverkeerslawaai

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. Om die reden is het niet noodzakelijk het plan te toetsen aan wegverkeerslawaai, spoorverkeerslawaai of luchtverkeerslawaai.

Industrielawaai

In het plangebied wordt wel een nieuwe geluidsbron opgericht. De welliswaar lichte horecagelegenheid genereert nl. geluid, dat geen (te) hoge belasting op omliggende geluidsgevoelige objecten mag hebben. Nabijgelegen zijn meerdere geluidsgevoelige objecten. Het gaat dan om diverse woningen. Deze zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 10 meter vanaf de nieuw te vestigen horecagelegenheid, welke op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, SBI-code (2008) 561 (restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.) kent. Voor een bedrijf met een dergelijke SBI-code geldt voor geluid een richtafstand van 10 meter tot aan geluidsgevoelige objecten. Hieraan wordt voldaan. Er is door Nipa een aanvullend akoestisch onderzoek

industrielawaai uitgevoerd in verband met de oprichting van een horecagelegenheid op Plein 1969 te Heeswijk-Dinther in de gemeente Bernheze (bijlage 4).
buitenterras. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidniveaus berekend in de representatieveen, voor zover relevant incidentele bedrijfssituatie voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) en het maximale geluidniveau (L_{max}) ter plaatse van de meest kritisch gelegen woningen van derden ten opzichte van het bedrijf voldoen aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit de berekeningen blijkt dat er wordt voldaan aan de grenswaarden die gelden met betrekking tot de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus overeenkomstig hoofdstuk 2. Voorwaarde is dat de bronsterkten L_{wreq} voor de installatiebronnen P01 t/m P03 tenminste overeenkomen met de in tabel 1 aangegeven waarden.
Ten aanzien van het overdekte terras geldt als aanvullende ontwerp eis een plafond met een gemiddelde geluidabsorptie-coëfficiënt van 0,3. Een andere combinatie van bijvoorbeeld een aangepaste vloer, plafond of wand is in overleg met de akoestisch adviseur mogelijk.

Maximale geluidniveaus

Het hoogste piekgeluidniveau wordt berekend in waarneempunt 04_2 en wordt veroorzaakt door het stemgeluid op het overdekte terras. Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de grenswaarden die gelden met betrekking tot de maximale geluidniveaus overeenkomstig hoofdstuk 2.

Eindconclusie

Op basis van de berekening en de rapportage kan samenvattend gesteld worden dat de onderzochte bedrijfsvoering kan voldoen aan de aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke orderingsproces.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de "Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze" en de "Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze". Op basis van deze documenten implementeert de gemeente Bernheze haar archeologiebeleid waarbij zij rekening houdt met de juiste balans tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

Consequenties

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Bernheze geldt op onderhavige locatie een hoge archeologische waarde ~~en een hoge en middelhoge archeologische verwachting~~. De hoge archeologische verwachting voor het gebied is gebaseerd op de ligging op een dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf, landschappelijk gezien vanouds een plaats die geschikt was voor menselijke bewoning. De locatie behoort tot de dorpskern van Heeswijk. Tot eind jaren zeventig was het gebied in gebruik als grasland. Plein 1969 is aangelegd in de periode 1980-1981.

Hierbij in geval van een hoge archeologische waarde is archeologisch onderzoek vereist als dieper dan 0,40 m en meer dan 250 m² ~~en 2500 m²~~ aan verstoringsoppervlakte geldt. Zie de volgende twee uitsneden uit dit archeologiebeleid.



Archeologische landskaart Gemeente Borthese	
Beschrijving	Onderzoekspijl
1. Gebied met een laag archeologisch risico	Geen onderzoek nodig (geen archeologische verwachting)
2. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 100 m
3. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 200 m
4. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 250 m
5. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 300 m
6. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 350 m
7. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 400 m

Archeologische landskaart Gemeente Borthese	
Beschrijving	Onderzoekspijl
1. Gebied met een laag archeologisch risico	Geen onderzoek nodig (geen archeologische verwachting)
2. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 100 m
3. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 200 m
4. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 250 m
5. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 300 m
6. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 350 m
7. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 400 m

De boringen van het in december 2015 uitgevoerde milieutechnische bodemonderzoek, geven aanwijzingen dat de bodem in het plangebied nog grotendeels in tact is. Archeologische waarden kunnen dus nog in situ aanwezig zijn.

Archeologische landskaart Gemeente Borthese	
Beschrijving	Onderzoekspijl
1. Gebied met een laag archeologisch risico	Geen onderzoek nodig (geen archeologische verwachting)
2. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 100 m
3. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 200 m
4. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 250 m
5. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 300 m
6. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 350 m
7. Gebied met een laag archeologisch risico	Onderzoekspijl is een verdringsgebied van meer dan 40 m en een verdringsgebied van meer dan 400 m

Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied meer grond geroerd gaat worden dan 250 m2 is [voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden](#) archeologisch onderzoek benodigd. [Verkennd archeologisch onderzoek](#) (zie bijlage 3 bij deze toelichting) is [niet](#) uitgevoerd en kent de volgende conclusie.

“Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen. In verband met de ligging op relatief grote afstand van open water en niet in een gradiëntzone, geldt een lage archeologische verwachting voor archeologische resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. De verwachting voor bewoningsresten de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is eveneens laag gezien de ligging van het plangebied ver buiten de historische bebouwing en midden op akkers.”

Met opmaak: Lijstlinea, Inspringing: Links: 1,9 cm, Afstand Na: 0 pt, Zwevende begin- en eindregels voorkomen, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers aanpassen

Met opmaak: Lettertype: +Hoofdtypek (Calibri), 11 pt, Cursief

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het slechts 0,17 hectare grote plangebied zes boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboort. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied oorspronkelijk uit podzolbodems bestaat met in de top daarvan een akkerdek. Hier bovenop ligt een tachtig centimeter dik pakket opgebracht/vergraven zand. Op één boorpunt is een ongeveer tien centimeter dik pakket veen aangetroffen dat mogelijk is gevormd in een greppel of sloot die als perceelsgrens heeft gediend.

Met opmaak: Lettertype: +Hoofdstekst (Calibri), 11 pt, Cursief

Ondanks het naboren met een megaboort op de boorpunten met een nog deels intacte bodemopbouw en het zeven van het hiermee opgeboorde zand, zijn nergens binnen het plangebied relevante archeologische indicatoren aangetroffen. In verband hiermee is het KNA-onderdeel Waardestelling, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: +Hoofdstekst (Calibri), 11 pt, Cursief

In verband met het ontbreken van relevante indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: +Hoofdstekst (Calibri), 11 pt, Cursief

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Heeswijk-Dinther conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder."

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: +Hoofdstekst (Calibri), 11 pt, Cursief

Omdat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van archeologische resten of indicatoren is geen dubbelbestemming in het kader van de bescherming van mogelijke archeologische waarden opgenomen. Door de initiatiefnemer/ eigenaar van onderhavige ontwikkeling wordt ervoor gekozen om het benodigde archeologisch onderzoek pas na of tijdens de bestemmingsplanprocedure, maar wel voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning uit te voeren. Voor nu is dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' conform het gemeentelijke beleid opgenomen.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdstekst (Calibri), 11 pt, Cursief, Nederlands (standaard)

Met opmaak: Lijstaline

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, onder andere een bestemmingsplan, is vooral punt 3 van toepassing. Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder bestemmingsplan aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in de gemeente aanwezig zijn en hoe de gemeente deze wil beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.

Consequenties

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart gelegen in de regio Meierij, bezit geen ~~in het plangebied zelf liggen geen~~ rijksmonumenten en komen geen of waardevolle bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals o.a. woningen:

- ter plaatse van de milieugevoelige functie(s) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

Daar het in onderhavige situatie gaat over de toevoeging van een bedrijf, wordt geen milieugevoelige functie gerealiseerd, wel is het van belang dat het bedrijf zelf geen milieugevoelige functie(s) hindert. Nabijgelegen zijn diverse milieugevoelige functies in de vorm van woningen. Deze zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 10 meter meter vanaf de nieuw te vestigen horecagelegenheid, welke een 'milieucategorie 1'-bedrijf is. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering kent het bedrijf de SBI-code (2008) 561 (restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.). Voor een bedrijf met een dergelijke SBI-code geldt voor geur, geluid en gevaar een richtafstand van 10 meter tot aan milieugevoelige objecten. Voor stof geldt geen afstand. Aan de door VNG geformuleerde richtafstanden wordt voldaan.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat het toevoegen van onderhavig bedrijf, in de buurt gelegen milieugevoelige functies niet belemmert. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbependingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Ter plaatse van het perceel ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt de volgende conclusie.

“Bij geen enkele grondboring zijn zintuiglijk verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Aan de hand van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In zowel de grondmengmonsters van de bovengrond als de grondmengmonsters van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde concentraties waargenomen.

- In de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De grondkwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde.

Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuis en/of het bemonsteren van het grondwater. Vanwege een belucht peilfilter zijn de analyseresultaten van de vluchtige verbindingen indicatief. Aan de hand van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In het grondwatermonster is ten opzichte van de streefwaarde een verhoogde gehalte arseen, barium, chroom en nikkel aangetoond.

Zware metalen worden regelmatig in verhoogde concentraties aangetroffen in het grondwater in de regio. Gezien ook de resultaten van de grondmonsters mag aangenomen worden dat de licht verhoogde gehalten de lokale achtergrondwaarde benaderen en een natuurlijke oorsprong hebben. Het verhoogd naftaleengehalte is niet direct te verklaren. De meetwaarde ligt net boven de streefwaarde en dient indicatief beschouwd te worden vanwege een belucht peilbuisfilter.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'niet-verdacht' te worden verworpen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond met zware metalen en naftaleen. Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch is geen overschrijding waargenomen van de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek. Er is geen aanleiding voor een vervolgonderzoek.”

Het bevoegd gezag heeft reeds ingestemd met het onderzoek, de resultaten en het advies.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteiten betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In het kader van externe veiligheid zijn twee maatstaven van belang; te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Consequenties

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (welke vanwege de opslag vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Verder zijn geen invloedsgebieden van risicobronnen van toepassing. Ook levert de ontwikkeling in het plangebied geen gevaar op voor haar omgeving. De toevoeging heeft geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen op het perceel of in de directe nabijheid. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid en is ook geen advies van de brandweer benodigd.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

De vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden beschermd moeten worden door de lidstaten. De Vogelrichtlijn, 2 april 1979, bevat een lijst van 187 zeldzame soorten of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels zijn vogelrichtlijngebieden aangewezen. De Habitatrichtlijn dateert uit 1992. Hierin staat de bescherming van

natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrichtlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de Vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ook voor de Habitatrichtlijn zijn Habitatrichtlijngebieden aangewezen. De gebieden die vallen onder beide richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd. De uitvoeringsinstrumenten voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De natuurbeschermingswet regelt gebiedsbescherming, de Flora- en faunawet regelt de soortenbescherming.

Als gevolg van het in werking treden van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 heeft de natuurtoets een zwaarder karakter gekregen in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke ingrepen mogen geen schade toebrengen aan beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde natuurgebieden.

Consequenties

Voor onderhavige ontwikkeling is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, dit omdat de locatie een binnenstedelijk karakter heeft en momenteel al volledig verhard is. Flora- en fauna komt derhalve in het plangebied niet voor en zal door de ontwikkeling dus niet aangetast (kunnen) worden. Het projectgebied is verder niet gelegen binnen een beschermd (natuur)gebied, waardoor geen strijdigheden zijn met de Natuurbeschermingswet.

Conclusies

De ontwikkeling van onderhavig plan zal geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving.

4.8 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd.

Mochten er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m2 kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m2 nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt het project ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. De toevoeging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het project.

4.10 Water

Beleidskader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Consequenties

Door Nipa Milieutechniek is een hemelwaterinfiltratieonderzoek opgesteld (zie bijlage2 bij deze toelichting). Hieronder is de samenvatting daarvan weergegeven.

“Uit de resultaten van het hemelwaterinfiltratieonderzoek ter plaatse van het Plein 1969 te Heeswijk- Dinther blijkt het volgende:

- de GHG ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een diepte van circa 1,0 meter –mv;
- de verticale doorlatendheid van bodem direct onder het maaiveld is zeer slecht, de horizon- tale doorlatendheid van bodem op circa 1,1 meter–mv is redelijk;
- ter plaatse van de onderzoekslocatie is in de bodem vanaf circa 2,0 meter –mv een slecht doorlatende leemlaag aanwezig die hoge schijngrondwaterstanden ten gevolge heeft;
- infiltratie/herverdeling van hemelwater vindt voornamelijk in het horizontale vlak plaats;
- de benodigde compensatie-eis bedraagt 81 m^3 , uitgaande van een plangebied met een op- pervlakte van circa 1.350 m^2 .

Gezien de slechte (verticale) doorlatendheid van de bodem en de (lokale) aanwezigheid van de slecht doorlatende leemlaag in de bodem worden infiltratievoorzieningen aan de oppervlakte, zoals wadi's of infiltratievelden, afgeraden. Door de hoge GHG wordt een ondergrondse voorziening met infiltratie, zoals infiltratiedrains en infiltratiekratten, ook niet aanbevolen, echter in overleg met de gemeente is besloten om infiltratiekratten op eigen terrein onder het terras aan te leggen.

Met opmaak: Inspringing: Links: 2 cm, Regelafstand: Meerdere 1,15 rg

Met opmaak: Inspringing: Links: 2 cm, Regelafstand: Meerdere 1,15 rg, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: Niet op 0,39 cm + 1,27 cm

Met opmaak: Lijstaline, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 2,63 cm + Inspringen op: 3,27 cm, Tabstops: Niet op 0,39 cm + 1,27 cm

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtypek (Calibri), 11 pt, Nederlands (standaard)

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,63 cm

Op www.dewatertoets.nl moet de digitale watertoets ingevuld worden. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/ procedures:

Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten;

Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten;

Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de verkorte procedure geldt. Bijgevoegd bij deze toelichting treft u de samenvatting van www.dewatertoets.nl (zie bijlage 2 bij deze toelichting) aan.

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Daar de situatie wat dit betreft wijzigt (extra aansluitingen op het riool), horen wij graag of hier consequenties aan verbonden zijn.

4.11 Geur

Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeenteraad is een gebiedsvisie en geurverordening vastgesteld.

~~Voor wat betreft industriële geurhinder geldt ook beleid.~~ Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Bernheze heeft geen eigen industrieel geurbeleid.

Consequenties

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther en maakt geen geurgevoelige functie(s) mogelijk en hoeft daardoor niet getoetst te worden aan de geurhinder die eventuele omliggende bedrijven veroorzaken. Van belang is daarnaast of de ontwikkeling geurhinder veroorzaakt. ~~Onderhavige ontwikkeling betreft geen veehouderij. Geur afkomstig van veehouderijen is dus niet van toepassing.~~ De ontwikkeling betreft ~~wel~~ de toevoeging van een bedrijf, waardoor industriële geurhinder aan de orde kan zijn. Onderhavig bedrijf betreft echter een 'categorie 1'-bedrijf met SBI-code 561 (restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.). Voor een bedrijf met een dergelijke SBI-code geldt, op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor geur een richtafstand van 10 meter tot aan milieugevoelige objecten. Hieraan wordt voldaan.

4.12 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Consequenties

Onderzocht is of een mer of een mer beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit mer is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. Het toevoegen van een categorie 1 horeca-bedrijf is niet mer (beoordelings)plichtig

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' (vastgesteld op 1 juni 2011

door de gemeenteraad van Bernheze) ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

5.2 Toelichting op de regels

Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Horeca

Bestemd voor lichte en middelzware horeca en bijbehorende voorzieningen

~~-categorie 1~~

Artikel 4 Waarde ~~-A~~archeologie~~-2~~

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' bevat algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overangsrecht

In de overangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de [aankoop van de grond en](#) realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met [de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte en](#) het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. ~~Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. Deze kosten worden door de gemeente via de legesverordening bij de initiatiefnemer verhaald.~~ [Om een en ander vast te leggen is -Ook is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waar ook planschadeverhaal onderdeel van is.](#) ~~Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. Deze kosten worden door de gemeente via de legesverordening bij de initiatiefnemer verhaald.~~ [sovereenkomst afgesloten.](#)

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg wordt ook in het kader van onderhavig plan gevoerd.

De gemeente Bernheze kan er voor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor wordt door de gemeente Bernheze aangaande dit plan niet gekozen. Om die reden wordt direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. ~~Hiervoor geldt een ter inzage termijn van 6 weken.~~ [Tegelijkertijd zal, omdat hier sprake is van een gecoördineerde procedure ook de omgevingsvergunning ter visie gelegd worden.](#) In deze periode wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan [en de omgevingsvergunning](#) bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De resultaten van deze tervisielegging zullen ~~via een Nota van zienswijzen~~ [vervolgens](#) van een beantwoording worden voorzien. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen ~~zal al~~ het ontwerpbestemmingsplan ~~dan~~ al dan niet door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld worden ~~en~~ [zal besloten worden de omgevingsvergunning al dan niet met wijzigingen definitief te verlenen.](#) Na vaststelling van het bestemmingsplan [en het besluit in het kader van de omgevingsvergunning](#) kan in een periode gedurende 6 weken eventueel nog beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 2 – [Samenvatting en toetsresultaten www.dewatertoets.nlWaterinfiltratieonderzoek](#)

[Bijlage 3 – Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek \(IVO-O\); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek](#)

Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek Horecagelegenheid

Bijlage 5 – Zonnestudie

Bijlage 6 – Nota Zienswijzen

Met opmaak: Inspringing: Links: 1 cm, Afstand Na: 10 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,15 rg, Zwevende begin- en eindregels voorkomen, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers aanpassen

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtypek (Calibri), 11 pt, Nederlands (standaard)

REGELS

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca- categorie 1

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Artikel 10 Overige regels

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Artikel 13 Slotregel

1. INLEIDENDE REGELS

1.

Met opmaak: Lettertype: 14 pt, Vet, Tekstkleur: Tekst 1

Met opmaak: Lijstaline, Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Horeca - Plein 1969 te Heeswijk-Dinther" van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BP.....HorecaPlein1969-gu01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 carport

een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee gesloten wanden;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen;

1.28 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven;

1.31 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.32 horeca categorie 1 "lichte horeca"

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie; de volgende categorieën worden onderscheiden:

lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

middelzware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren worden verstrekt, al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een café, bezorg- en afhaalrestaurant, shoarma/grillroom en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

zware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slecht beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals: automatiek;

broodjeszaak;

cafeteria;

croissanterie;

koffiebar;
lunchroom;
ijssalon;
snackbar;
tearoom;
traiteur;

~~1b. Overige lichte horeca, zoals:~~

bistro;
restaurant (zonder bezorg- en/of afhaal-service);
hotel.

1.33 huishouden

één persoon of een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die alleen of gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;

1.34 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

1.35 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.36 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.37 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.38 nevenactiviteiten

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.40 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
- b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.43 permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

1.44 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.46 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een woning;

1.47 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen., boten, caravans, e.d.;

1.48 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.49 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.50 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat gesitueerd is op een afstand van het hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.51 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het
bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen
gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals
schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.3 de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- 2.1.4 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een
daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.6 de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het
hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren,
neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter
plaats van het bouwwerk;
- 2.1.9 de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd
op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de
overkapping.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte
bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,

schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 Afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.59, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca—categorie 1 “lichte horeca”

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
horeca ter plaatse van de aanduidingen:

1. specifieke vorm van horeca - lichte horeca: lichte horeca;
 2. specifieke vorm van horeca - middelzware horeca: middelzware horeca;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden,
parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de
waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen

Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale
goot- en bouwhoogte’ aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

3.2.2 Overkappingen

Overkappingen zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. maximale oppervlakte van 200 m²;
- b. maximale hoogte van 3,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. vlaggenmasten en speeltoestellen: 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt mede verstaan een gebruik
van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor bewoning en zware horeca.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Horeca-categorie 1 “lichte horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor
specifieke vorm van horeca—lichte horeca;

3.2 Bouwregels

-

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

Met opmaak: Lettertype: 10 pt, Vet, Cursief

Met opmaak: Afstand Voor: 10 pt, Regelaafstand: Minimaal 12 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

- b. —goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte-respectievelijk bouwhoogte;

—

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. —vlaggenmasten en speeltoestellen: 6 m;
- b. —overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt mede verstaan een gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor bewoning.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

—

3.4.1 Andere bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Horeca" te wijzigen in een bestemming "Dienstverlening" en/of "Wonen", met dien verstande dat:

- a. —de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
- b. —de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. —er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- d. —het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- e. —het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. —er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. —er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. —geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. —aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

—

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.3.1 verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 uitzondering omgevingsvergunning

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Artikel 4 Waarde—Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

~~De voor "Waarde—Archeologie 2" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.~~

4.2 Bouwregels

-

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

~~Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.~~

-

4.2.2 Voorwaarden

~~Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen~~

worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- d. — de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- e. — de verplichting tot het doen van opgravingen;
- f. — de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.3.1 verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- g. — het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- h. — het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- i. — het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- j. — het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- k. — het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- l. — het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 uitzondering omgevingsvergunning

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- e. — het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. — er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- g. — op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- h. — de werken en werkzaamheden
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

f. — de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.3. ALGEMENE REGELS

Artikel 55 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Met opmaak: Lettertype: 14 pt, Vet, Tekstkleur: Tekst 1

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm, Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uittijning: Links + Uitgelijnd op: -1,62 cm + Tab na: -0,98 cm + Inspringen op: -0,98 cm, Tabstops: 0 cm, Tab weergeven + 1 cm, Tab weergeven + Niet op -0,98 cm

Artikel 66 Algemene bouwregels

Artikel ~~7~~ Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 88 Algemene afwijkingsregels

88.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, 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, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, mits er geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringgebied in verband met de vliegbasis Volkel;
- d. de regels en toestaan dat bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 m;
- e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

88.2 Afwijking als bedoeld in artikel 8.1 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 99 Algemene wijzigingsregels

99~~10~~.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter verschuiven.

99~~10~~.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 99~~10~~.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel ~~10~~¹¹ Overige regels

~~10~~¹⁰~~11~~¹¹.1 Werking wettelijke regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van inwerkingtreding van dit plan

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

6.4. OVERGANGS- en SLOTREGELS

Artikel 12.2 Overgangsrecht

12.2.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.2.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uittijning: Links + Uitgelijnd op: -1,62 cm + Tab na: -0,98 cm + Inspringen op: -0,98 cm

het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

122.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 122.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 122.1.1 met maximaal 10%.

122.1.3 Uitzondering

Artikel 122.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

122.2 Overgangsrecht gebruik

122.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

122.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 122.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

122.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 122.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

122.2.4 Uitzondering

Artikel 122.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "[Horeca - P](#)plein 1969 [te](#) Heeswijk-Dinther.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van