

ontwerpbestemmingsplan

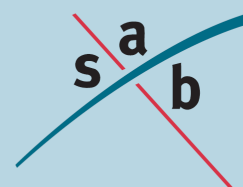
De kommen van Bernheze

Gemeente Bernheze

Datum: 15 december 2010

Projectnummer: 80368

ID: NL.IMRO.1721.BPKommenBernheze-OW02



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Historie	6
2.3	Ruimtelijke structuur	8
2.4	Functionele structuur	10
2.5	Monumenten	11
3	Beleidskader	13
3.1	Europees beleid	13
3.2	Nationaal beleid	14
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal beleid	28
3.5	Gemeentelijk beleid	31
4	Planuitgangspunten	48
4.1	Beheer	48
4.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	48
4.3	Nieuw beleid	48
5	Uitvoerbaarheid	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Algemeen	50
5.3	Haalbaarheid initiatieven	54
5.4	Haalbaarheid wijzigingsgebieden	54
6	Wijze van bestemmen	55
6.1	Algemeen	55
6.2	Dit bestemmingsplan	56
7	Procedure	60
7.1	Vooroverleg en inspraak	60
7.2	Zienswijzen	60

Bijlage 1:

Overzicht vigerende bestemmingsplannen Bernheze

Bijlage 2:

Ontwikkelingsvisies Noordrand Heesch en Donzel-Doolhof
Nistelrode

Bijlage 3:

Overzicht particuliere initiatieven

Bijlage 4:

Notitie inspraakreacties

Separate bijlagen:

- Haalbaarheidsonderzoeken ontwikkelingsvisies Noordrand en Donzel-Doolhof.
- Overzicht particuliere initiatieven.
- Haalbaarheidsonderzoeken particuliere initiatieven.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1994 ontstond de gemeente Bernheze. De gemeente Bernheze bestaat sindsdien uit de vijf kernen Heesch, Nistelrode, Vorstenbosch, Heeswijk-Dinther en Loosbroek. Binnen de gemeente is een groot aantal sterk verouderde bestemmingsplannen van kracht. Om die reden is besloten om over te gaan tot actualisering en digitalisering van de vigerende bestemmingsplannen. Er is voor gekozen om één bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen en daarnaast één bestemmingsplan voor de vijf kernen van de gemeente (voorliggend bestemmingsplan). Daarnaast zijn er nog bestemmingsplannen voor de centrumgebieden van de kernen en bedrijventerreinen.

1.2 Doel

De huidige planologische regelgeving voor de vijf kernen van de gemeente Bernheze bestaat uit 112 bestemmingsplannen, waarvan een aanzienlijk deel ouder is dan tien jaar. Door deze diversiteit aan bestemmingsplannen zijn er ongewenste verschillen voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

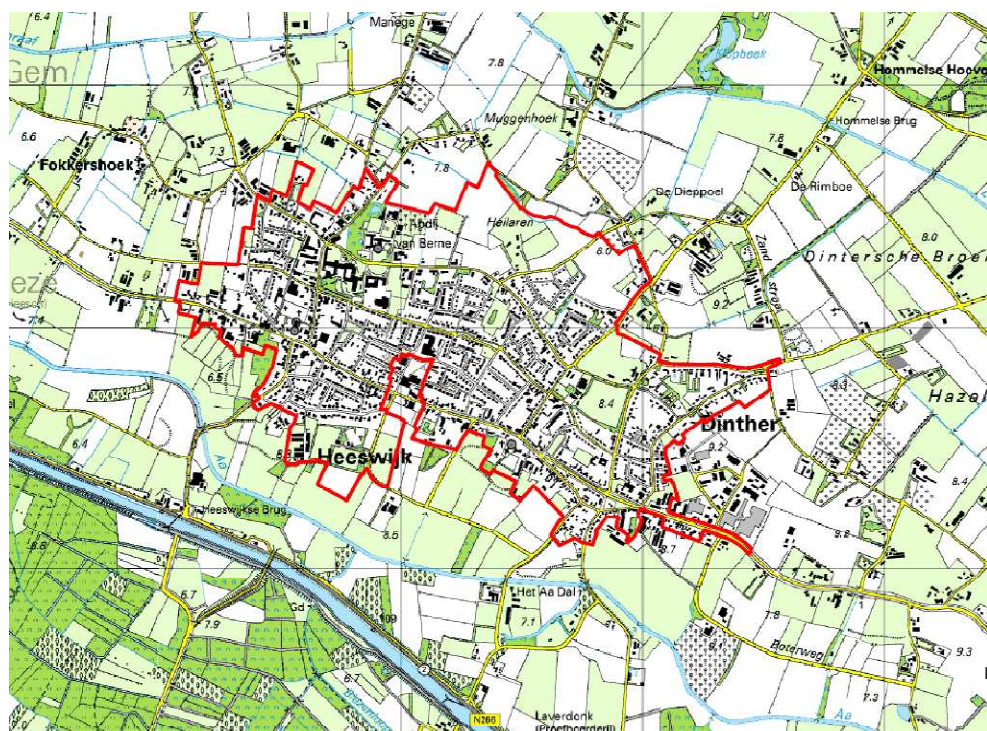
Middels de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen ontstaat een actuele en eenduidige bestemmingsregeling vervat in één bestemmingsplan voor de vijf kernen van de gemeente. Als uitgangspunt geldt dat een conserverend plan wordt opgesteld waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor kleine ontwikkelingen welke voldoende concreet zijn en waarvan de haalbaarheid aangetoond is. Het gaat daarbij om 42 initiatieven, veelal voor de bouw van een woning op een open plek. Daarnaast bieden wijzigingsbevoegdheden mogelijkheden om de opgestelde visie voor de noordrand van Heesch en het gebied Donzel-Doolhof in Nistelrode¹ te implementeren.

1.3 Begrenzing plangebied

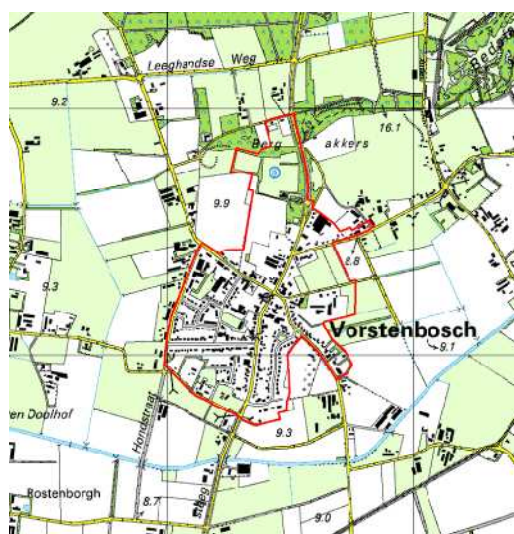
Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat de vijf kernen van de gemeente Bernheze, namelijk Heesch, Nistelrode, Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch en Loosbroek. De centra van Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther worden buiten dit bestemmingsplan gelaten. Voor deze centra zijn recente bestemmingsplannen beschikbaar.

De figuren 1 tot en met 5 geven het plangebied per kern weer.

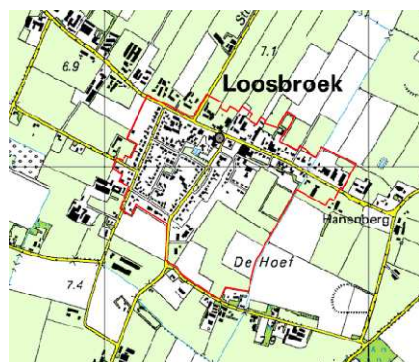
¹ SAB, Notitie ontwikkelingsvisies Noordrand Heesch & Donzel-Doolhof Nistelrode, 14 mei 2009



Figuur 3: Plangebied Heeswijk-Dinther



Figuur 4: Plangebied Vorstenbosch



Figuur 5: Plangebied Loosbroek

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel vigeren in het plangebied 112 bestemmingsplannen. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van deze 112 bestemmingsplannen. Deze plannen vigeren tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” in werking treedt.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie en de huidige situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het Europees, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de planuitgangspunten (beheer en ontwikkelingen). In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de haalbaarheidsaspecten voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

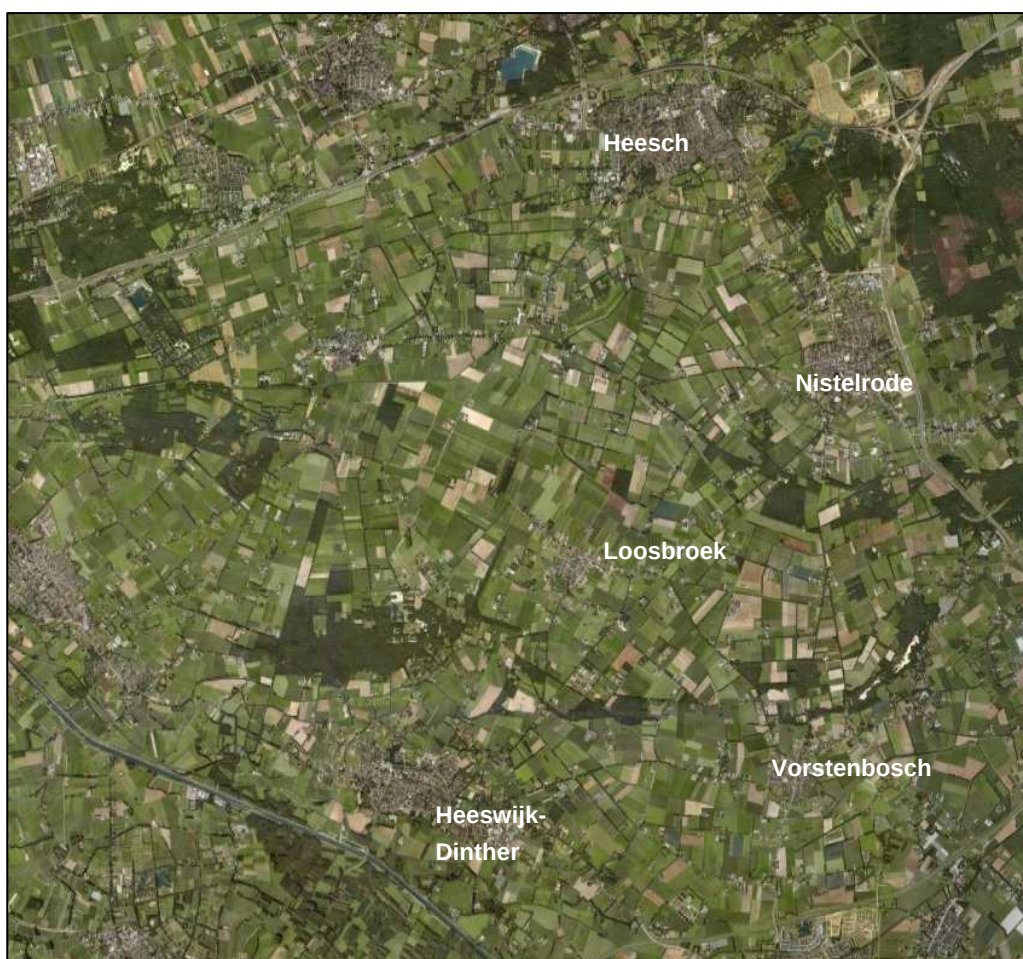
In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

De gemeente Bernheze is gelegen te midden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Uden en Veghel. In het noorden wordt de gemeente strak begrensd door de A59. De zuidgrens van de gemeente wordt gevormd door de beekdalen van de Leigraaf en de Aa.

De gemeente is ontstaan in 1994 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther (waaronder Loosbroek) en Nistelrode (waaronder Vorstenbosch).



Figuur 6: Luchtfoto van de gemeente: overzicht van de ligging van de vijf kernen

Bernheze ligt gunstig ten opzichte van grotere steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Het heeft een goede aansluiting met de A50 en A59. De gemeente Bernheze ligt op de overgang van de Peelhorst naar de dekzandvlakte met dekzandruggen. Bernheze heeft een prettig woon- en leefmilieu. De gemeente is bosrijk en heeft een open landschappelijk karakter.

De vijf kernen liggen in dezelfde gemeente maar hebben elk wel een eigen ruimtelijke en functionele structuur. Deze staat in het vervolg beschreven.

2.2 Historie

2.2.1 Heesch

Tot 1 januari 1994 was Heesch een zelfstandige gemeente in het noordoosten van Noord-Brabant, tussen Oss en Uden. Deze gemeente besloeg een oppervlakte van 2.637 ha en telde één kerkdorp: Heesch. Dat op zijn beurt bestond uit elf gehuchten, wijken of rotten: Kerkeind, Hoogstraat, Wijst, Schutsboom, Heelwijk, Beemd, Broekhoek, Groes, Zoggel, Vinkel en Loosbroek.

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat al sinds circa 2000 vóór Christus sprake is van menselijke activiteiten in deze regio. Het oudste geschreven document met een vermelding van Heesch dateert uit 1191. Daarin worden de tienden van 'Heze' genoemd. Vóór 1298 is al sprake van een gement (gemeenschappelijke grond) van de inwoners van Heesch. Op 18 oktober 1329 gaf de hertog een complex gemeenschappelijke gronden uit. Uit 1364 stamt de eerste vermelding van schepenen, dus van een eigen dorpsbestuur.

Vanouds was Heesch een agrarische gemeente met overwegend schrale zandgronden. Maar een beperkt gedeelte was geschikt voor het verbouwen van rogge, haver en boekweit. Naast de landbouw was zeer bepalend voor de geschiedenis van Heesch dat het dorp halverwege 's-Hertogenbosch en Grave ligt. Voetgangers, ruiters en rytuigen gebruikten het dorp als pleisterplaats. Ook de paardenposterij had er een station. En de aanleg van de straatweg 's-Hertogenbosch-Grave in de periode 1818-1836 maakte van Heesch, tot dan toe een verzameling gehuchten, een straatdorp met lintbebouwing.

2.2.2 Nistelrode en Vorstenbosch

Tot 1 januari 1994 was Nistelrode een zelfstandige gemeente in het noordoosten van Noord-Brabant, tussen Oss, Uden en Zeeland. Deze gemeente besloeg een oppervlakte van 3.299 ha en telde twee kerkdorpen - Nistelrode en Vorstenbosch – en een gedeelte van Loosbroek. Nistelrode bestond uit de volgende wijken: Laar, Maxend, Menzel, Delst, Donzel, Kleinwijk, Weijen en Loo.

Tussen 1200 en 1237 wordt "Nisterle" voor het eerst genoemd in schriftelijke bronnen, namelijk in een lijst van goederen en rechten van de abdij van Berne bij Heusden. In 1291 is er sprake van goederen gelegen in de "parrochia de Nysterle". De term "parrochia" duidt op een plaatselijke kerkelijke gemeente. De eerste kerk, toegewijd aan Sint-Lambertus, stond aan de rand van de Maashorst, in het gehucht Kleinwijk. In juli 1296 kregen de inwoners van Nysterle hun gement (gemeenschappelijke grond) in gebruik van hertog Jan II. Zijn zoon Jan III voerde in 1328 een schout ten tonele, waarschijnlijk de schout van het kwartier Maasland. Nistelrode behoorde tot het kwartier Maasland, waarvan Oss de hoofdstad was. Daarmee hebben we ook het eerste schriftelijke bewijs dat in Nistelrode een plaatselijk bestuur in opbouw was. Vanaf 1391-1392 weten we in ieder geval dat er een schepenbank bestond.

In de achttiende eeuw vormde de linnenweverij een belangrijke nevenactiviteit voor de overwegend agrarische bevolking. In 1794 waren er maar liefst 200 wevers actief. Toen eind negentiende eeuw deze tak van nijverheid meer en meer verhuisde naar de

fabriek, kwamen de weefgetouwen in Nistelrode stil te staan. Inmiddels was in 1858 de eerste verharde weg gereedgekomen: Uden - Nistelrode - Heesch. Pastoor Prinsen had bedongen dat deze weg werd aangelegd langs de in 1841-1842 nieuw gebouwde Sint-Lambertuskerk in Laar. Nog dichterbij kwam de buitenwereld ten gevolge van de aanleg van de stoomtramverbinding Oss-Heesch-Nistelrode-Uden-Veghel.

2.2.3 Heeswijk-Dinther en Loosbroek

Heeswijk

Tot 1 januari 1969 was Heeswijk een zelfstandige gemeente in het noordoosten van Noord-Brabant, gelegen aan het riviertje de Aa en de Zuid-Willemsvaart, tussen Berlicum, Schijndel en Dinther. Het gebied besloeg een oppervlakte van 1.528 ha en telde één kerkdorp: Heeswijk. In 1969 fuseerde Heeswijk met Dinther tot de nieuwe gemeente Heeswijk-Dinther en in 1994 ging deze gemeente op in de huidige gemeente Bernheze.

In 1196 schonk Albert, heer van Dinther, die één der eerste bewoners van het kasteel van Heeswijk moet zijn geweest, al zijn bezittingen aan de Norbertijnen in Berne, nabij Heusden. Deze bezittingen lagen in de buurt van het hof Bernehesse bij Dinther en van een moerassig gebied dat Loesbruch werd genoemd. Aldus werd Bernehesse een uithof van de Norbertijnen, die sindsdien met Heeswijk en Dinther verbonden zijn gebleven. Als gevolg van de Staatse verovering van de Meierij vond abt Jan Moors in 1629 onderdak in het Slotje te Heeswijk en sinds 1857 was daar de nieuwe abdij van Berne gevestigd.

Ook Kasteel Heeswijk en zijn bewoners speelden een belangrijke rol in de geschiedenis van Heeswijk. Er waren Van Dinthers, Van Berlaers en Van Benthems, en ook Van der Hoevens en Speelmansen, maar Andreas Johannes Ludovicus Baron van den Bogaerde van Terbrugge stak hen naar de kroon. Hij was in 1832 gouverneur van Noord-Brabant geworden en bevorderde onder andere de aanleg van de straatweg Rosmalen-Veghel, die Heeswijk en Dinther ontsloot. Deze eerste provinciale weg heet onder Heeswijk en Dinther dan ook nog steeds Gouverneursweg. Hierlangs groeiden beide dorpen geleidelijk aan elkaar. De ingebruikname van een nieuw gemeentehuis ongeveer halverwege vormde in 1982 de afronding van dit proces.

Dinther

Tot 1 januari 1969 was Dinther een zelfstandige gemeente in het noordoosten van Noord-Brabant, gelegen aan het riviertje de Aa en de Zuid-Willemsvaart, tussen Heeswijk, Schijndel en Veghel. Het gebied besloeg een oppervlakte van 1.862 ha en telde twee kerkdorpen: Dinther en Loosbroek.

Vanaf 1 januari 1969 gingen de gemeenten Dinther en Heeswijk samen verder als de nieuwe gemeente Heeswijk-Dinther, 3.407 ha groot. Met ingang van 1 januari 1994 kwam alweer een einde aan die zelfstandigheid: het hele gebied ging deel uitmaken van de gemeente Bernheze.

De nederzetting Dinther is ontstaan in het dal van het riviertje de Aa, dat lange tijd bewaarbaar is geweest tot aan Veghel. Dinther wordt voor het eerst in schriftelijke documenten genoemd in 1139. Paus Innocentius II bekrachtigde toen alle schenkingen die ooit waren gedaan aan de Sint-Servaaskerk te Maastricht. Tot die schenkingen be-

hoorde de kerk van Dinther. Dat is de reden waarom de rooms-katholieke parochie van Dinther aan Sint-Servatius is toegewijd. De pauselijke akte maakt in ieder geval duidelijk, dat het dorp in 1139 al bestond en dat er een kerk was gebouwd.

Het Aadal bij Dinther bleek ook aanzienlijke families een prettige woonomgeving te bieden. Ooit stonden daar dan ook talrijke kastelen of omwaterde huizen: Het Geburght of Ter Borch, Ten Bogaerde, Avestein, Ten Weijer of Ter Weer, Zwanenburg en Roestenburg (of Rozenburgt). Daarnaast kent Dinther ook een aantal andere monumenten, zoals de Servatiuskerk, de oude hervormde kerk en de molen.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Heesch

Heesch is de grootste kern en de hoofdkern van de gemeente Bernheze. In de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur zijn de geschiedenis en ontwikkeling van het dorp afleesbaar. Heesch ligt op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. De oudste bebouwing staat aan de noordrand van het dorp, met de slingerende Mgr. van den Hurkiaan als centrale ontsluiting. Na de aanleg van de doorgaande wegen Bos-schebaan, 't Dorp - Graafsebaan en de Nistelrodeseweg - Osseweg is Heesch sterk uitgebreid met woonwijken uit verschillende perioden. Ten westen van het dorp zijn bedrijventerreinen gerealiseerd. Het huidige dorpscentrum bevindt zich aan De Misse, het centrale plein in Heesch. De kern Heesch heeft uitgebreide winkel- en sportvoorzieningen. Het groen in de kern bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de linten.

De noordrand van Heesch, tussen de kern en de A59, is een overgangszone, waar naast wonen met name agrarische gronden liggen. De randen van Heesch zijn vanaf het buitengebied nauwelijks waar te nemen. Andersom geldt ook dat het buitengebied vanuit de kern nauwelijks te ervaren is. Ten zuidoosten van de kern ligt het bosgebied van de Maashorst. Ten zuiden en westen van de kern liggen agrarische gronden. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern zijn met name de oude dorpslinten.

2.3.2 Heeswijk-Dinther

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan. 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 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.

2.3.3 Nistelrode

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De structuur van de uitbreidingen van Nistelrode loopt hoofdzakelijk evenwijdig aan de oude wegenstructuur. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. Aan de noordzijde van de kern, tussen de woonbebouwing van de kern en de Noorderbaan (die aansluit op de A50), ligt het kleinschalige bedrijventerrein Kleinwijk. De oude wegen naar het centrum zijn voorzien van laanbeplanting, die veelal is onderbroken of versnipperd. Vanuit het buitengebied strekt het groen op een aantal locaties nog relatief ver door tot de kern. In één van deze groene lobben bevindt zich de molen. De randen van de kern hebben een verschillend karakter. In het noorden en oosten wordt het bebouwd gebied begrensd door de Noorderbaan en de A50. Het gebied tussen de kern en de A50 is ingevuld met een sportpark en agrarische percelen. De west- en zuidrand zijn over het algemeen zacht te noemen. Ten noorden van de Noorderbaan liggen de bosgebieden van de Maashorst. In het westen en zuiden liggen agrarische gronden. De historische linten, die alle min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben cultuurhistorische waarde.

2.3.4 Vorstenbosch

Vorstenbosch is een relatief jonge ontginningskern. De oude akkercomplexen rond het dorp zijn daardoor klein en dankzij de structuur van dekzandruggen en dalen komen in de omgeving van Vorstenbosch relatief veel bosjes en struwelen voor. Vorstenbosch is een typisch esdorp met slingerende, met eiken beplante wegen met oude bebouwing die het dorp verbindt met het buitengebied. Op het kruispunt van de uitwaaiende linten bevindt zich het centrale Meester Loeffenplein. In de gebieden tussen de linten hebben op kleine schaal planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. De hoofdstructuur is noord-zuid gericht, met de Kerkstraat – Heuvel (de weg tussen Schijndel en Nistelrode) als belangrijkste drager. In het hart van de kern bevindt zich de molen 'Windlust'. Langs de linten ontbreekt een structurerende boombeplanting, waardoor de groenstructuur van het dorp versnipperd is. Doordat de doorgaande wegen buiten de kom wel zijn beplant met bomen, is de samenhang verloren gegaan. De

kern wordt in het noorden begrensd door de bosgebieden, die een uitloper vormen van de Bedafse Bergen. Op korte afstand ten zuiden van de kern bevindt zich het beekdal van de Leijgraaf. Ten oosten en westen van de kern liggen akkercomplexen. De randen van Vorstenbosch zijn over het algemeen zacht. Ten noorden en zuiden van de kern, in het buitengebied, bevinden zich enkele historische groenstructuren.

2.3.5 Loosbroek

Loosbroek is een relatief jonge ontginningskern, die in het open agrarische landschap in het westelijk deel van de gemeente ligt. Het dorp heeft een landschappelijk karakter en vrijwel het gehele dorp kent een sterke relatie met het buitengebied. Het landschap rond de kern wordt gekenmerkt door natte en jonge ontginningen met een rationele verkaveling. Loosbroek bestaat uit een dorpslint dat in oost-westelijke richting loopt alsook een meer planmatig opgezette woonbuurt (ten zuiden van dit lint) welke doorsneden wordt door de doorgaande straten Krommedelseweg en Schaapsdijk – Koningsstraat. De groenstructuur in Loosbroek bestaat uit bomenrijen van verschillende soorten langs de doorgaande wegen en beplanting in de woonstraten. De kenmerkende landschappelijke ligging en bijbehorende lineaire structuur komen niet goed tot uitdrukking in de groenstructuur. De randen van het dorp en de doorgaande wegen sluiten aan op het landschappelijk karakter en hebben een passende inrichting. De woonstraten hebben een meer stedelijk karakter. De randen van het dorpslint zijn zacht en vanaf het dorpslint bestaan met name in noordelijke richting, waar geen uitbreiding heeft plaatsgevonden, nog zichtlijnen naar het buitengebied. Het agrarisch bedrijf aan de zuidwestzijde van de kern ligt als een hard gegeven in zijn omgeving. Ten oosten van het dorp is een historische groenstructuur aanwezig.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

De circa 30.000 inwoners die de gemeente Bernheze telt, zijn verdeeld over de vijf kernen. In Heesch wonen de meeste inwoners: circa 12.500, Heeswijk-Dinther telt circa 8.200 inwoners, Nistelrode circa 6.000 inwoners en in de kernen Vorstenbosch (circa 1.550 inwoners) en Loosbroek (circa 1.250 inwoners) wonen aanmerkelijk minder mensen.

Vier van de vijf kernen liggen in een 'hoefijzervorm' rond het groene middengebied van de gemeente. Loosbroek heeft een relatief centrale ligging en bevindt zich tussen het agrarische landschap van de jonge ontginningen. De ontstaansgeschiedenis en de latere groei (in meer of mindere mate) van de verschillende kernen wordt nog weerpiegeld in de ruimtelijke structuur van de kernen. De structuur van de 'dubbelkern' Heeswijk-Dinther, dat in een langgerekte vorm parallel aan de Aa is ontstaan, is bijvoorbeeld heel anders dan het meer compacte Vorstenbosch of het relatief kleine Loosbroek.

Bernheze wordt gekenmerkt door een groen karakter. De kernen zijn door de jaren heen relatief klein gebleven, waardoor ook in deze gebieden het contact met het buitengebied nog vaak aanwezig is. In Heesch, dat deel uitmaakt van de stedelijke regio Waalboss en op korte afstand van Oss ligt, is een meer stedelijke ontwikkeling te zien.

2.4.2 Voorzieningen

In de kernen Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther is sprake van een centrumgebied waar voorzieningen zijn geclusterd. Deze kernen zijn grotendeels zelfvoorzienend en hebben op gemeentelijk niveau een verzorgingsfunctie. Op korte afstand van de gemeentegrenzen zijn in de grotere kernen Oss, Uden en Veghel voorzieningen aanwezig die grootschaliger van aard zijn (breder en specialistisch winkelaanbod, bioscoop, theater etc.). In Vorstenbosch en Loosbroek zijn nauwelijks consumentverzorgende voorzieningen aanwezig. Deze kernen zijn aangewezen op de voorzieningen in de drie grotere kernen binnen de gemeente of in de steden die buiten het gemeentelijk grondgebied vallen. In elk van de kernen is basisonderwijs aanwezig. Daarnaast zijn er twee scholen voor voortgezet onderwijs: het Hooghuis Lyceum in Heesch en gymnasium Bernrode in Heeswijk-Dinther.

2.4.3 Bedrijvigheid

Bij verschillende kernen is een bedrijventerrein gesitueerd. Bernheze is geen 'werkgemeente'. Vergeleken met de omgeving is de werkgelegenheidsfunctie vrij laag, wat betekent dat relatief veel inwoners buiten de gemeente werkzaam zijn. De grootste bedrijventerreinen in de gemeente liggen bij Heeswijk-Dinther, Nistelrode en met name bij Heesch. Verder komen in de verschillende kernen verschillende solitaire bedrijfsvestigingen voor.

2.5 Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich 20 rijksmonumenten:

Kern	Adres	Type
Heesch	`t Dorp, "Knekelhuisje Kerkhof"	
Heeswijk-Dinther	Abdijstraat 45	
Heeswijk-Dinther	Abdijstraat 49	Slotje
Heeswijk-Dinther	Abdijstraat 49	Abdij Kapel+vleugel
Heeswijk-Dinther	Abdijstraat 49	Abdij Oude gedeelte
Heeswijk-Dinther	Abdijstraat 49	Abdij Toegangspoort
Heeswijk-Dinther	Den Dolvert	Heilig Hartbeeld
Heeswijk-Dinther	Den Dolvert 13/13A	
Heeswijk-Dinther	Den Dolvert 5	
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 101	
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 80	Orgel en klok
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 80	Mausoleum
Heeswijk-Dinther	Kerkstraat 2	N.H. Kerk
Heeswijk-Dinther	Kerkstraat 4	Pastorie N.H. Kerk
Heeswijk-Dinther	St. Servatiusstraat 1	Kerk
Vorstenbosch	Kerkstraat 22	Molen
Vorstenbosch	Kerkstraat 2	R.K. Kerk
Vorstenbosch	Kerkstraat 2	Orgel
Vorstenbosch	Kerkstraat 4	Pastorie
Nistelrode	Molenerf 1	Molen

Daarnaast bevinden zich in het plangebied 38 gemeentelijke monumenten:

Kern	Adres
Heesch	Lindelaan 11
Heesch	Mgr. Van den Hurkiaan 2
Heesch	`t Dorp 107
Heesch	`t Dorp 133
Heesch	Schoonstraat 33
Loosbroek	Dorpsstraat 49
Loosbroek	Dorpsstraat 46
Heeswijk-Dinther	Heilarensestraat 17
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 23
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 33
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 43
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 57
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 59
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 74
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 78
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 80
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 82
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 82a / 82b
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 89
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 100
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 102
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 104
Heeswijk-Dinther	Hoofdstraat 106 / 108
Heeswijk-Dinther	Lariestraat 14 / 16
Heeswijk-Dinther	Lariestraat 18
Heeswijk-Dinther	Lariestraat 17
Heeswijk-Dinther	Lariestraat 5
Heeswijk-Dinther	Meerstraat 7
Heeswijk-Dinther	Mgr. Van Oorschootstraat 2
Heeswijk-Dinther	Mgr. Van Oorschootstraat 4
Heeswijk-Dinther	Raadhuisplein 1 / 3
Heeswijk-Dinther	Raadhuisplein 9
Heeswijk-Dinther	Raadhuisplein 22
Heeswijk-Dinther	Schoolstraat 26
Heeswijk-Dinther	St. Servatiusstraat 23
Heeswijk-Dinther	St. Servatiusstraat 44
Nistelrode	Laar 72
Vorstenbosch	Hondstraat 5

3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 *Vogel- en Habitatrichtlijn*

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt een dergelijk gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Bernheze ligt niet in een van deze gebieden.

Daar waar voorliggend bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, zal een quick scan flora en fauna uitgevoerd worden (zie hoofdstuk 4),

3.1.2 *Verdrag van Valletta (Malta)*

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden *in situ*² bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en *ex situ*³ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is daartoe gewijzigd in september 2007 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg). Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

² *in situ* = in de bodem [bewaren]

³ *ex situ* = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

Paragraaf 5.1 gaat nader in op het aspect archeologie. Daar waar voorliggend bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, zal indien noodzakelijk een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden (zie hoofdstuk 4).

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Nota Ruimte

Structuurvisie

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn onder andere de volgende nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;

- Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensierterreinen groter dan 5 hectare;
- Nationale landschappen: begrenzing, 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Voor dit bestemmingsplan is met name nationaal belang 02: 'Verbetering van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur' van belang. Grenzend aan de kern Heesch loopt de A59. Ten behoeve van onder andere waarborging van de verkeersveiligheid (door de realisatie van verkeersafleidende bebouwing te voorkomen), is langs de A59 een 'vrijwaringszone - weg' opgenomen op de verbeelding.

3.2.2 Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

3.2.3 Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

3.2.4 Flora- en faunawet

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op

het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan in beginsel geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er berekend vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient in het geval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden. Daar waar dit bestemmingsplan wel ontwikkelingen mogelijk maakt, zal een quick scan flora en fauna uitgevoerd worden (zie hoofdstuk 5).

3.2.5 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. In april 2009 heeft Europa ingestemd met het NSL en is afgesproken dat Nederland in 2012 moet voldoen aan de norm voor fijnstof en voor de overige stoffen in 2015.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Het op te stellen bestemmingsplan is een conserverend plan en maakt in principe geen ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan leidt dus niet tot een (significante) toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet tot een (significant) negatief effect op de luchtkwaliteit. Derhalve is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig voor het gehele bestemmingsplan. Daar waar voorliggend bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, zal indien noodzakelijk wel een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd worden (zie hoofdstuk 5).

3.2.6 Wet geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In tabel 1 zijn de zonebreedten aangegeven.

Tabel 1

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om hiervan ontheffing te verlenen (dit gebeurt door middel van een hogere waardeprocedure).

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan en maakt in principe geen ontwikkelingen mogelijk. Derhalve is geen akoestisch onderzoek nodig voor het gehele bestemmingsplan. Daar waar initiatieven worden meegenomen, zal indien noodzakelijk wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden (zie hoofdstuk 5).

3.3 Provinciaal beleid

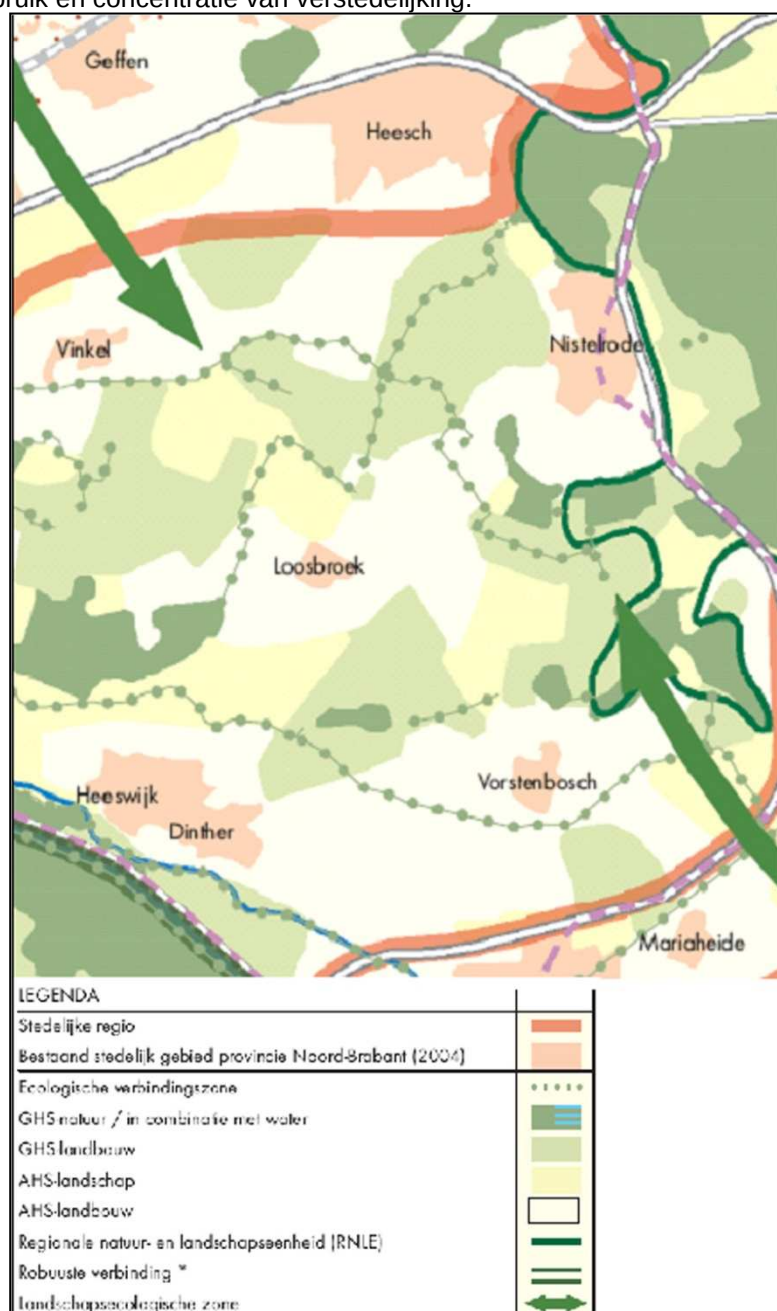
3.3.1 Interimstructuurvisie “Brabant in ontwikkeling”

De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk

beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van de verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Voor de kernen zijn met name de beleidslijnen zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking van belang. Dit bestemmingsplan is beheersgericht. Daarnaast worden enkele initiatieven meegenomen in het bestemmingsplan. Deze vinden allen binnen de bestaande kernen plaats en voldoen hiermee aan de principes van zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.



Figuur 7: Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

3.3.2 **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie Ruimtelijke Ordening (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie wordt naar verwachting in de tweede helft van 2010 vastgesteld.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

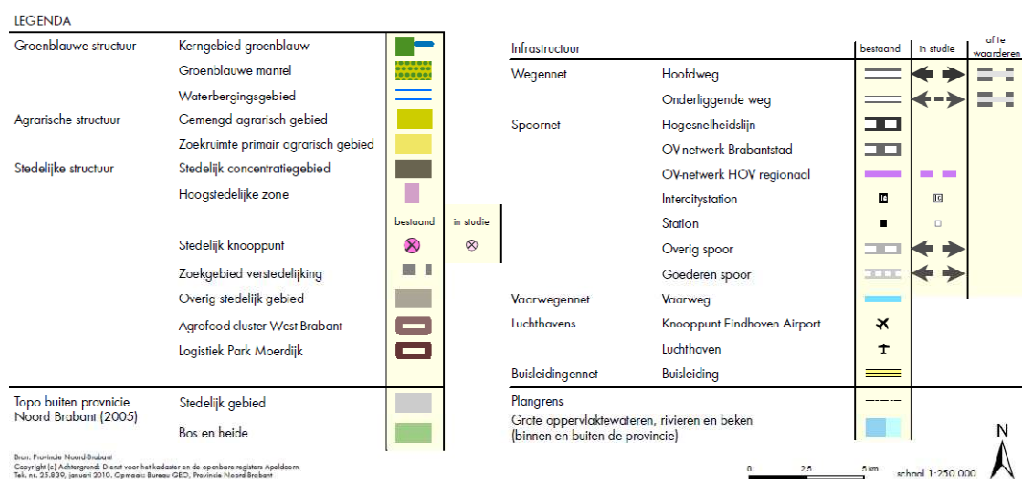
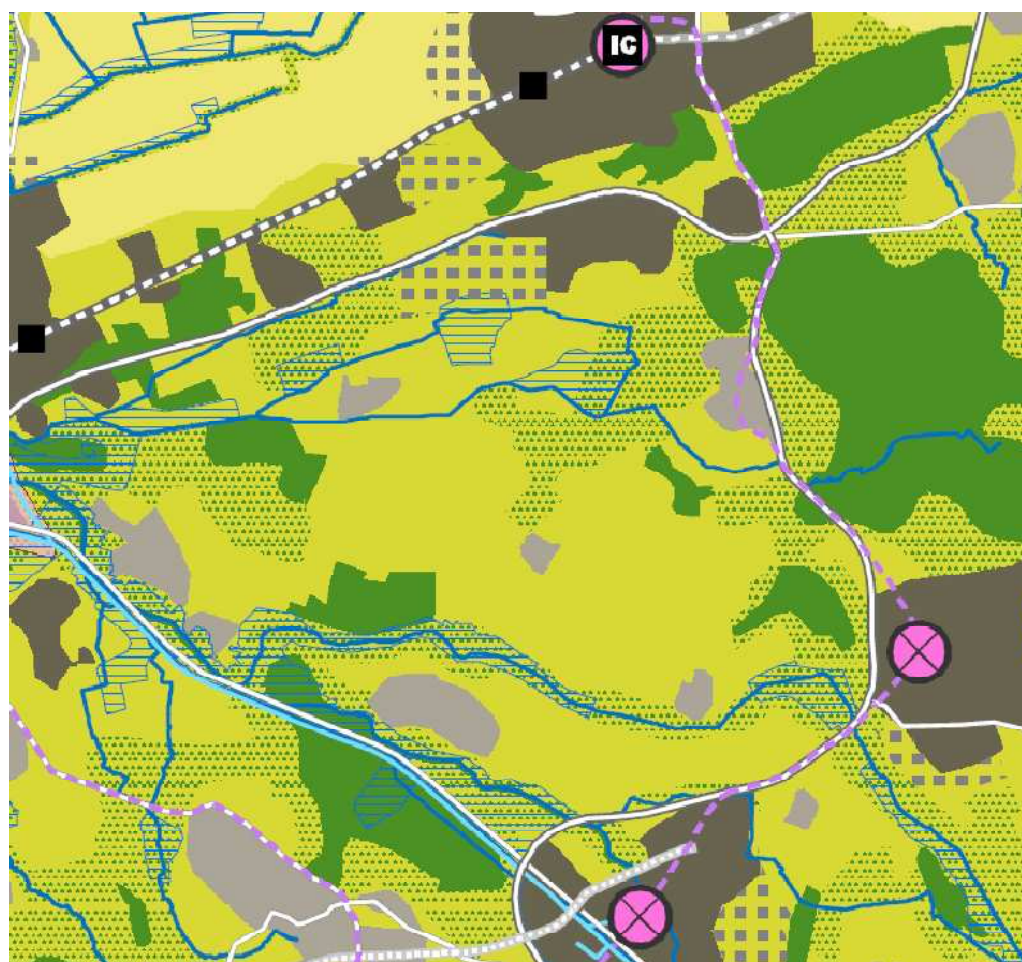
Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Figuur 8: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Interimstructuurvisie. Op 01 januari 2011 treedt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking en dienen toekomstige ontwikkelingen aan te sluiten bij het hierin gestelde beleid.

3.3.3 Verordening Ruimte Fase 1

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte Fase 1. Met de intrede van deze Verordening is de Paraplunota ingetrokken. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur), of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna worden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de Structuurvisie. De Verordening Ruimte Fase 2 komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In artikel 2.1.6 van de Verordening Ruimte Fase 1 is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw. In de Verordening Ruimte Fase 1 wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd.

3.3.4 Ontwerp-Verordening Ruimte Fase 2

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte Fase 2 staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

Onderwerpen waarvoor Provinciale Staten hebben aangegeven dat de afweging voor de inzet van instrumenten nauw samenhangt met het opstellen van nieuw beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Fase 2. Deze onderwerpen zijn:

- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- land- en tuinbouw (inclusief de ontwikkeling van teeltondersteunende voorzieningen);
- windenergie, biomassavergisting;
- externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;

- detailhandel en voorzieningen;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- de overlegzones infrastructuur;
- wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Ontwerp-Verordening Ruimte Fase 2.

3.3.5 *Beleid ten aanzien van intensieve veehouderijen*

Het bestaand stedelijk gebied (voor Bernheze zijn dat de begrenzingen van de bebouwde kom zoals opgenomen in het Reconstructieplan) maakt geen deel uit van het Reconstructieplan. In de Verordening Ruimte fase 1 zijn de regels voor intensieve veehouderijen, gelegen in dat gebied, gelijk gesteld met die voor de extensiveringsgebieden. De uitgangspunten voor de intensieve veehouderij in extensiveringsgebied (en dus stedelijk gebied) zijn als volgt:

- binnen gebouwen mag maximaal 1 bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren;
- vergroting dan wel vormverandering van de bouwblokken is niet toegestaan ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande bouwblok van intensieve veehouderijen is mogelijk tot 1 oktober 2010. Vanaf die datum geldt als maximum de bestaande bebouwing op die datum of in de in aanbouw of vergunde bebouwing ('slot op de muur').

Gelet op bovenstaande mag duidelijk zijn dat het van belang is dat een onderscheid wordt gemaakt tussen agrarische bedrijven die intensief zijn en niet-intensieve agrarische bedrijven. Op de verbeelding zijn intensieve bedrijven aangeduid.

3.3.6 *Rood-met-groen-koppeling*

De rood-met-groen-koppeling houdt in dat voor de ontwikkeling van stedelijke functies die een ruimtebeslag leggen op het buitengebied, gecompenseerd moeten worden. Deze compensatie moet worden gerealiseerd in de vorm van kwaliteitsverbetering van het groen in de kernrandzones of het buitengebied. Hierbij moet worden gedacht aan het ontwikkelen of versterken van de natuur en het landschap in het buitengebied, waarbij ook multifunctioneel gebruik mogelijk is. De compensatie van het groen kan in principe niet binnen het plangebied worden gerealiseerd. Wel is het mogelijk om de kwaliteit aansluitend naar het buitengebied te verbeteren door het aanleggen van een groene landschapszone of ecologische zone.

De provincie heeft hierover afspraken gemaakt met de gemeente Bernheze. De gemeente Bernheze doet aan fondsvorming. Waar juridisch mogelijk, wordt voor elke m² grond die wordt verkocht ten behoeve van woningbouw een fonds gevuld. Per m² grond wordt van de grondprijs een bedrag gereserveerd voor de reserve nader te bestemmen en een bedrag gestort in het volkshuisvestingsfonds.

3.3.7 *Uitwerkingsplannen Waalboss en Uden-Veghel*

Deze plannen zijn een uitwerking van het streekplan “Brabant in Balans” en zijn vastgesteld op 21 december 2004. De kern Heesch is gelegen in het gebied van het Uitwerkingsplan Waalboss. De overige kernen vallen onder het Uitwerkingsplan Uden-Veghel.

3.3.7.1 Uitwerkingsplan Waalboss

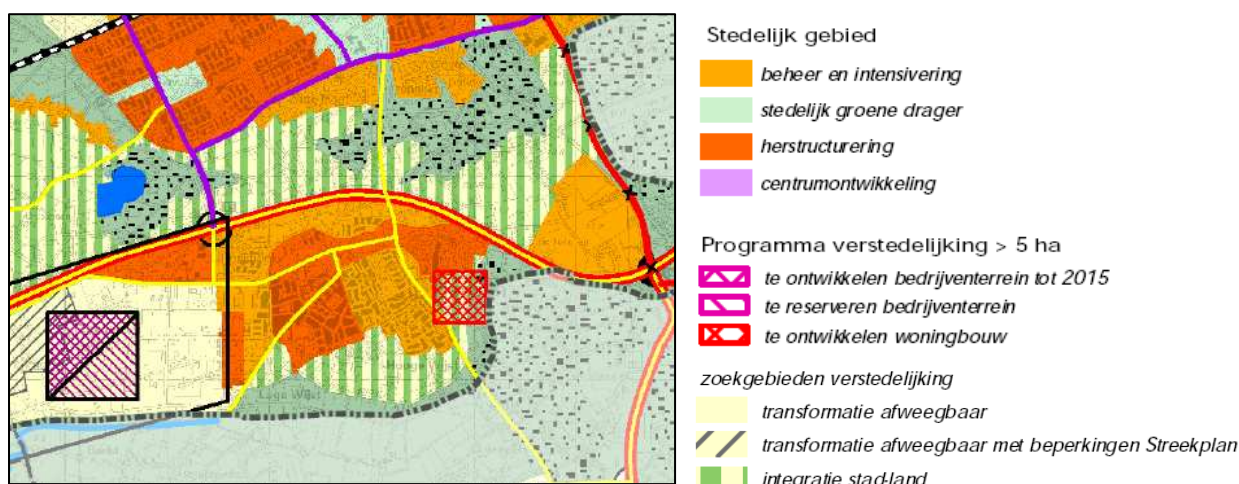
Het uitwerkingsplan Waalboss betreft een stedelijke regio en gaat over grote delen van het grondgebied van acht gemeenten: 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. In dit plan worden voor de periode tot 2015 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd.

Het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch is één van de concentratieplekken van verstedelijking in de regio Waalboss. Het gebied ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven-Helmond, Uden-Veghel en Arnhem-Nijmegen. De aanleg van de A50 en het opwaarderen van de N59 tot A59 verbeteren de ruimtelijk economische positie van dit stedelijk gebied aanzienlijk. Er wordt gekozen om een forse opgave voor zowel wonen als werken hier een plek te geven.

De verdere groei van het stedelijk gebied zal zich niet beperken tot de stad Oss. Nieuwe verstedelijking zal moeten passen binnen de ruimtelijke opbouw van het gebied. De kernen Heesch en Berghem vormen een functioneel samenhangend geheel met Oss, met elk een eigen ruimtelijke identiteit, die behouden blijft. Zij ondergaan een geleidelijke transformatie van dorpskern tot onderdeel van een stedelijke concentratie in de regio Waalboss. Het totale stedelijke gebied Oss, Heesch en Berghem voorziet in een breed aanbod woon- en werklocaties.

De kern Heesch staat voor de geleidelijke transformatie van kern in het landelijke gebied, naar zelfstandig onderdeel van het stedelijke gebied Oss, Berghem en Heesch. De ruimte voor verstedelijking is de afgelopen decennia gebruikt voor het aanleggen van diverse woonwijken. Hierdoor is Heesch de grootste (woon)kern geworden in de gemeente Bernheze. Voor woningbouw worden in eerste instantie de herstructureerings- en inbreidingsmogelijkheden benut. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor uitbreidingen. De oostzijde van de kern is gelegen tegen de uitlopers van de RLNE de Maasvallei. Verdere ruimte voor verstedelijking is hier beperkt.

Aan de zuidzijde van de kern is een cultuurhistorisch waardevolle kernrandzone gelegen. Deze zone vormt een te beschermen overgang naar de landelijke gebieden meer ten zuiden. Met respect voor de historische bebouwingsstructuur en de waterhuishoudkundige voorwaarden zijn er mogelijkheden om aan de zuidzijde van Heesch beperkte woningbouw toe te laten.



Figuur 9: Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Waalboss

Figuur 9 laat zien dat de kern van Heesch met name aangeduid is als “Beheer en intensivering” en als “Herstructurering”. Daarnaast zijn er gebieden waar uitbreidingen kunnen plaatsvinden, deze zijn aangegeven als “te ontwikkelen woningbouw” en “transformatie afweegbaar”.

3.3.7.2 Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Het plangebied van dit Uitwerkingsplan omvat de stedelijke regio Uden-Veghel en de landelijke regio's Maashorst en Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel, behalve de kern Heesch die in de stedelijke regio Waalboss ligt.

Heeswijk-Dinther

Het landschappelijk raamwerk ligt ter hoogte van het dal van de Aa dicht langs de kern van Heeswijk-Dinther. De eventuele mogelijkheden voor ontwikkeling van het dorp liggen dan ook vooral aan de west-, noord- en oostzijde van de kern. Hier ligt een kleinschalig landschap. Bij eventuele stedelijke ontwikkeling is het belangrijk te streven naar zachte en kleinschalige dorpsranden. De oude linten in het landschap en de cultuurhistorische waarden daarvan zijn belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke dragers.

De overgang van het stedelijk gebied van Heeswijk-Dinther naar het buitengebied toe is over het algemeen zacht: de dorpsrand is kleinschalig en groen. Het abdijcomplex van Berne met de bijbehorende tuinen in Engelse landschapsstijl vormt een historisch-stedenbouwkundige structuur van grote waarde dat voor een relatief harde rechte, maar groene rand zorgt naar het buitengebied. Dit complex is op de plankaart aangegeven als stedelijke groene drager. Ook de randen van de laatste uitbreidingen aan de noordzijde zijn harder dan de overige overgangen van het dorp naar het buitengebied.

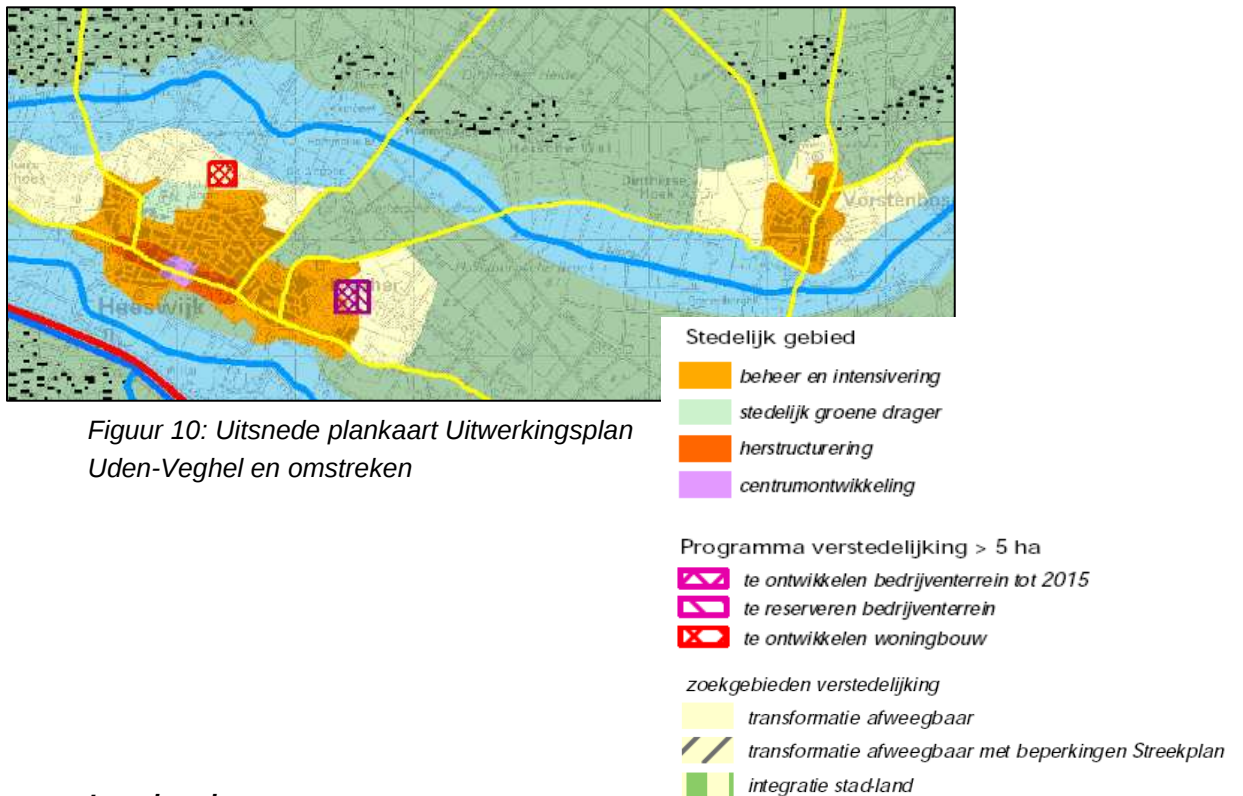
Vorstenbosch is een kleine, relatief jonge kern te midden van kleine oude akkercomplexen. De kern wordt in het noorden begrensd door een mooi akkercomplex dat doordringt tot in de kern en in het zuiden door het dal van de Leijgraaf. Ook aan de west- en oostzijde van de kern liggen akkercomplexen. Eventuele groei van het dorp is afweegbaar indien rekening gehouden wordt met de karakteristieke zachte overgangen van dorp naar buitengebied en de structuur van de akkercomplexen.

In Heeswijk-Dinther liggen enkele mogelijkheden voor herstructurering van het stedelijk gebied, vooral langs het oude lint dat Heeswijk en Dinther verbindt en in de omge-

ving van het centrum. De uitbreidingslocatie Heilaren-Noord kan in de planperiode nog verder ontwikkeld worden.

Vorstenbosch

In de kern Vorstenbosch kunnen in de planperiode nog woningen worden gebouwd op de locatie Bergakkers. Hier moet een duurzame afronding ontstaan naar de open akker die hier tot aan de kern van het dorp doordringt en die onderdeel is van het landschappelijk raamwerk. Nieuwe uitbreidingen zijn ten oosten of ten westen van de kern in de transformatiegebieden afweegbaar.

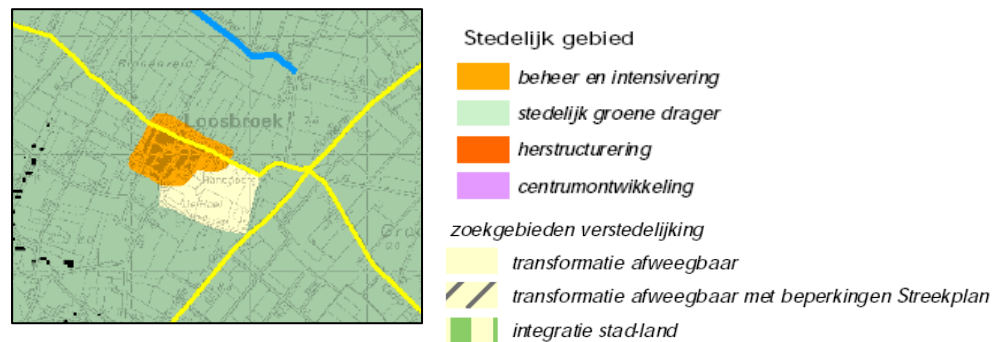


Figuur 10: Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Loosbroek

Loosbroek is de kleinste kern van de gemeente Bernheze. Het dorp is ontstaan als lint langs een weg in een open en relatief nat landschap. Door de lintstructuur is de relatie met het landschap sterk. Gezien de waarde van de openheid van het landschap waarin de kern ligt en de sterke relatie van het dorp met dat buitengebied zijn de mogelijkheden voor groei van dit dorp beperkt.

Gezien het aandeel van Loosbroek in de totale woningvoorraad van de gemeente Bernheze is een groei met enkele woningen per jaar afweegbaar. Deze zullen grotendeels op uitbreidingslocaties ontwikkeld worden. Aan de zijde van het sportcomplex, de zuidoost-zijde van de kern, is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het is belangrijk dat bij toekomstige stedelijke ontwikkeling gezocht wordt naar versterking van de lineaire structuur van het dorp en de sterke relatie met het landschap.



Figuur 11: Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Nistelrode

Nistelrode maakt deel uit van de occupatiezone die is ontstaan op de rand van de Peelhorst en langs de Peelrandbreuk. De A-50 aan de oostkant, het bos aan de noordkant en het kleinschalige open landschap aan de westkant zorgen voor beperkingen van de groeimogelijkheden. Aan de westkant is de dorpsrand plaatselijk relatief hard. Hier is een duurzame afronding van het stedelijk gebied wenselijk, waarbij gestreefd wordt naar een meer geleidelijke overgang van de kern naar het landschap en rekening wordt gehouden met de belangen van de Groene Hoofdstructuur (struweel-vogelgebied). Aan de zuidzijde liggen een aantal bolle akkers die tot in de kern doordringen. Eventuele stedelijke ontwikkelingen zijn hier alleen mogelijk als aangesloten wordt bij de oude wegenstructuur, de bolle akkers behouden blijven en rekening wordt gehouden met de peelrandbreuk en de wijst die in dit gebied voorkomt.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Nistelrode kunnen aanvullend woningen worden gerealiseerd. Het gebied Zwarte Molen is de belangrijke nieuwe uitbreidingslocatie van Nistelrode. De als herstructureringsgebied aangegeven zuidpunt van Nistelrode is tevens een historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur. Bij ontwikkelingen dient met deze waarden rekening te worden gehouden. In Nistelrode (met name Nistelrode-Noord) zijn kleinschalige ontwikkelingen voor bedrijvigheid mogelijk, verspreid in die delen van de bestaande stedelijke structuur en het transformatiegebied aan de noordzijde van Nistelrode, waar een menging van wonen en bedrijvigheid gewenst en mogelijk is.



Figuur 12: Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Uitwerkingsplannen.

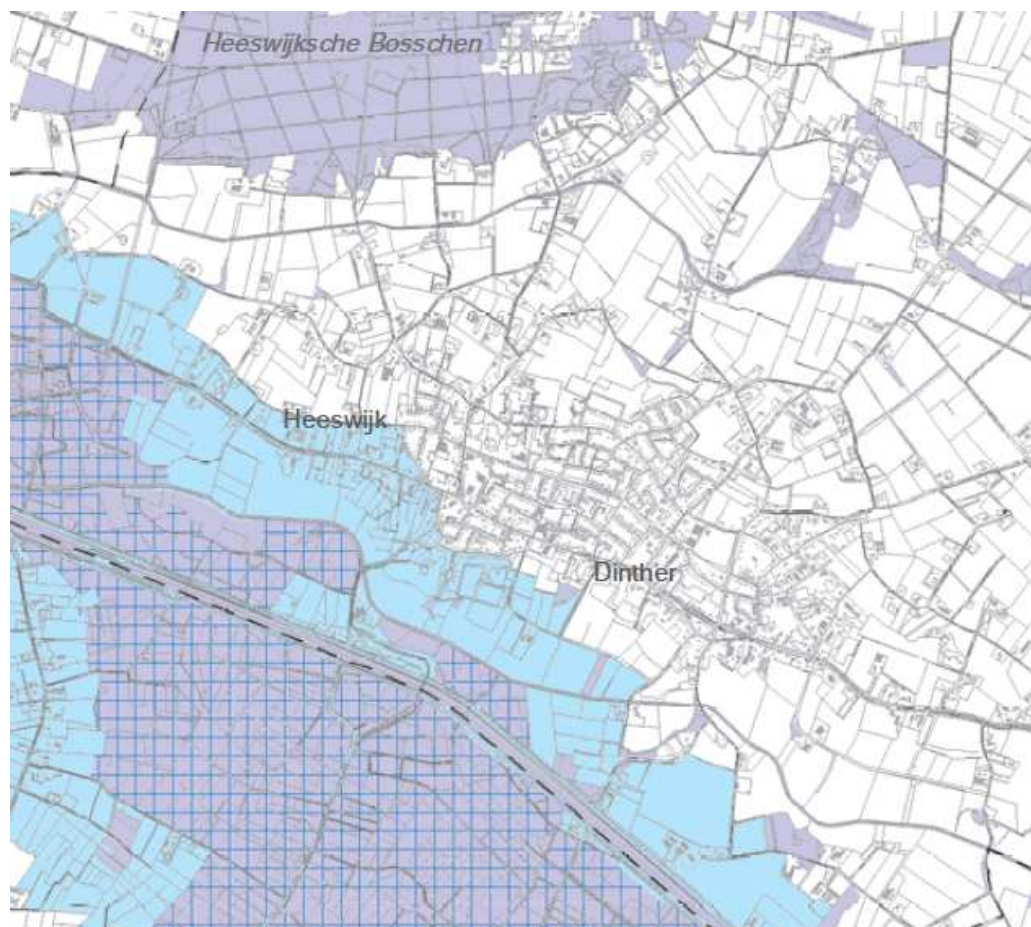
3.3.8 **Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening**

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel. De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden. Navolgende figuur toont een uitsnede van de kaart behorende bij de provinciale Waterverordening. Daarop is te zien dat er een beschermingszone ten behoeve van een natte natuurparel de zuidwestrand van Heeswijk-Dinther overlapt. Op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan is derhalve een dubbelbestemming 'Water - Beschermingszone Natte Natuurparel' opgenomen.



Figuur 13: Uitsnede kaart Verordening water

3.3.9 Provinciale milieuverordening

De Provinciale milieuverordening (PMV) is een juridische verankering van het Provinciaal milieubeleid. Hierin is onder andere geregeld hoe moet worden omgegaan met nieuwe ontwikkeling in relatie tot het aspect milieu. Als onderdeel daarvan wordt in de PMV geregeld op welke wijze grondwaterbeschermingsgebieden beschermd worden.

Loosbroek bevindt zich binnen een boringsvrije zone en heeft daarmee een specifiek beschermingskader. Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend, er hoeft dus niet getoetst te worden aan de PMV. Bij toekomstige ontwikkelingen dient hier uiteraard rekening mee gehouden te worden, ook voor de initiatieven die middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden (zie hoofdstuk 5).

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterschapsbeleid (Aa en Maas)

Het plangebied valt in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

- 1 Wateroverlastvrij bestemmen
Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.
- 2 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de anleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.
- 3 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen de grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aan-

vullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5 Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

6 Meervoudig ruimtegebruik

Zoals hiervoor al aangegeven, is ruimte (voor water) duur. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, bouw en beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap er naar om nieuwe bronnen van verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen (bronaanpak zoals verwoord in het emissiebeheersplan). Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerp-proces.

8 Waterschapsbelangen

Er zijn waterschapsbelangen met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a ruimteclaims voor waterberging
- b ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c aanwezigheid en ligging watersysteem
- d aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

3.4.2 *Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden.

Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- Het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Voor de initiatieven welke in het bestemmingsplan worden meegenomen, zal een watertoets uitgevoerd worden, waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit het Waterschapsbeleid en het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

3.4.3 Waterbeheerplan 2010-2015

Op 21 oktober 2008 heeft het Dagelijks Bestuur van waterschap Aa en Maas ingestemd met het Ontwerp Waterbeheerplan 2010 – 2015. Het ontwerpplan heeft vanaf 5 januari 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De beleidsuitgangspunten en principes die het waterschap daarbij hanteert staan in het plan omschreven. De volgende maatschappelijke doelstellingen worden daarbij nagestreefd:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Natuurlijk water.

Gedurende het bestemmingsplantraject zullen de ontwikkelingen rondom het Waterbeheerplan 2010-2015 gevolgd en indien nodig verwerkt worden.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie Bernheze*

In december 2003 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Plus 'Bernheze op koers' vastgesteld. Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008, waardoor gemeente verplicht zijn om te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie, is besloten om een nieuwe structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied op te stellen. Enerzijds vormt de nieuwe structuurvisie een herijking van de bestaande StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in deze structuurvisie zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie Bernheze. Doordat beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de StructuurvisiePlus waren voorzien, in de tussenliggende periode tot uitvoering gekomen of gewijzigd, waardoor een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid noodzakelijk was. Anderzijds is de structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen. Daarnaast verplicht de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, dat iedere gemeente dient te beschikken over een grondgebieddekkende structuurvisie. De Structuurvisie Bernheze is vastgesteld op 11 februari 2010 en bestaat uit een ruimtelijk deel en een uitvoeringsprogramma.

De Structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi-) overheden en maatschappelijke partners. De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

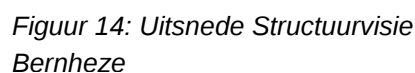
- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen:
 - 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
 - 'Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking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

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten, worden deze in de Structuurvisie Bernheze onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A, Ruimtelijk Casco: In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

Deel B, Uitvoeringsprogramma: In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewe-

De structuurvisie is voor het Deel A een actualisatieslag. Er worden in Deel A geen grote koerswijzigingen voorzien. Voor kernen omschrijving is het veilig om aan te sluiten bij de oude structuurvisie 'Bernheze op koers'.



SAB

biedskwaliteiten. Deze koers vormt het inspiratiekader en afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Bernheze. De toekomstvisie van Bernheze kan worden verbeeld in een 'ruimtelijk model' met de volgende kenmerken:

- Heesch (de noordelijke zone, als onderdeel van de regio Waalboss) verstedelijkt en maakt zich qua karakter en beeld steeds meer los van de rest van Bernheze;
- De kernranden van de overige vier kernen bieden meer ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden dan er feitelijk nodig zijn: hierin moeten in de Structuurvisie duidelijke keuzes gemaakt worden.
- Het buitengebied is weliswaar gezoneerd, maar op diverse plekken zullen functies zich moeten verweven omdat ze 'overlappen';
- De verbindingen met betrekking tot groen, water en ecologie zijn oost-west georiënteerd (en sluiten vanzelfsprekend aan bij de groenstructuren van de naburige gemeenten als Uden, Veghel, Maasdonk, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch).

Op basis van de nieuwe structuurvisie zijn in hiernavolgende subparagrafen voor de verschillende kernen in de gemeente Bernheze de belangrijkste punten aangegeven.

3.5.1.1 Heesch

Voor Heesch zijn enkele uitgangspunten opgesteld, namelijk:

- Inbreiden gaat vóór uitbreiden.
- Stedelijke woonmilieus alleen in te versterken centrumgebied en binnen de mogelijkheden die Uitwerkingsplan Waalboss biedt.
- Zone tussen kom en A50 niet verder met andere dan recreatieve functies op woonniveau belasten tenzij vanuit het accommodatiebeleid sportpark De Braaken wordt verplaatst en voor deze zone een integrale visie wordt ontwikkeld.

Daarnaast dient het centrumgebied versterkt te worden. De Noordrand van Heesch is aangeduid als landschappelijk aandachtsgebied. De visie die SAB opgesteld heeft voor dit gebied en welke verwerkt is in dit bestemmingsplan, gaat ook in op de landschappelijke kwaliteiten van deze zone.

3.5.1.2 Heeswijk-Dinther

Ook voor Heeswijk-Dinther geldt dat inbreiden vóór uitbreiden gaat. Daarnaast dient het Aa-dal onaangetast te blijven en vormen aan de west- en noordzijde de schaal van het landschap en de daar aanwezige waarden de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. Eventuele uitbreiding kan plaatsvinden aan de noord-, oost- en westzijde van de kern.

3.5.1.3 Nistelrode

Voor de kern Nistelrode gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- Inbreiden gaat vóór uitbreiden.
- De zone tussen de kom en de Rondweg mag niet verder met andere dan recreatieve functies op woonniveau belast worden, tenzij vanuit het accommodatiebeleid sportpark de Schellen wordt verplaatst en voor deze zone een integrale visie wordt ontwikkeld.
- Het gebied tussen Maxend-Laar-Delst mag alleen binnen de bestaande komcontour benut worden en dient open te blijven in verband met cultuurhistorie en geomorfologie.
- De gebieden ten westen van Donzel en ten noorden van Doolhof mogen niet verder penetreren in verband met openheid en gebiedskenmerken.

Voor het laatste gebied heeft SAB een visie opgesteld. Deze visie is verwerkt in dit bestemmingsplan en houdt rekening met de gebiedskenmerken en de bestaande afwisselende structuur van dit gebied.

3.5.1.4 Vorstenbosch

Voor de kern Vorstenbosch geldt ook weer dat inbreiden vóór uitbreiden gaat. Daarnaast worden de volgende hoofduitgangspunten voor deze kern genoemd:

- Westelijk open landschap mag niet gepenetreerd worden.
- De relatie met de Leijgraaf moet versterkt worden.
- Het kleinschalig landschap en de verweving van dorp met landschap aan de oostzijde dient behouden en versterkt te worden (in verband met landschappelijke, cultuurhistorische en geologische waarden).
- De akker tussen de Helling en de Oude Veghelse Dijk moet opgeschoond worden.

3.5.1.5 Loosbroek

Voor Loosbroek gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- Inbreiden gaat vóór uitbreiden.
- Het noordelijke open landschap mag niet gepenetreerd worden.
- Een oost-west groei (parallel aan de Dorpsstraat) heeft de voorkeur.
- Noord-zuid groei voornamelijk binnen de linten, dus niet ten westen van de Krommendelseweg.

Op dit moment zijn er geen realistische inbreidingslocaties voorhanden.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Structuurvisie Bernheze.

3.5.2 ***Welstandsnota gemeente Bernheze***

Welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit wordt onontbeerlijk geacht. Om die reden heeft de gemeente Bernheze op 27 mei 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een bedrijventerrein of in een agrarische omgeving.

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van een aantal toetsingscriteria. De gemeente houdt bij de toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. De criteria voor de welstandstoets geven aanknopingspunten voor het ontwerp, en de niveaus van welstand geven een indicatie in welke mate plannen worden beoordeeld. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De gemeente Bernheze onderscheidt vier niveaus van welstandstoezicht:

- Niveau 1: gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap en gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde, evenals individuele monumenten en architectonisch waardevolle panden. Daarnaast geldt niveau 1 voor nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan.
- Niveau 2: gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.
- Niveau 3: gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar bewust is gekozen voor een grote mate van vrijheid.
- Niveau 4: de gebieden die niet aan welstand hoeven te worden getoetst.

De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijk relevante aspecten (hoogte, omvang en situering van de gebouwen). Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar, waar mogelijk, aan. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een specifiek verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en de welstandsnota, blijft bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandsnota op dat specifieke punt buiten toepassing, voor die zaken die het bestemmingsplan regelt, zoals situering of bouwhoogte. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'.

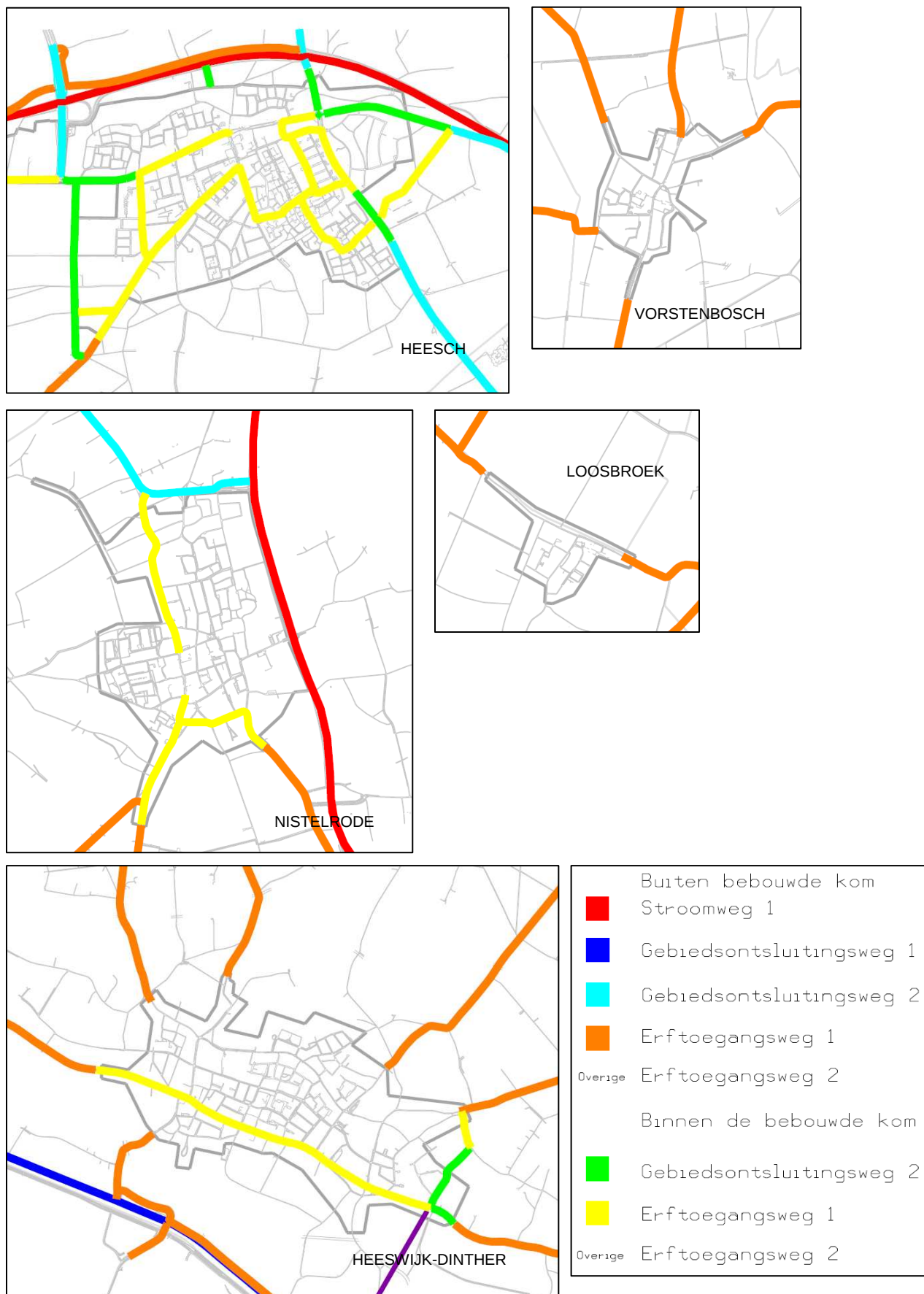
De initiatieven welke meegenomen worden in het bestemmingsplan, zullen bij bouwaanvraag door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

3.5.3 Verkeersstructuurplan Bernheze Verkeer op hoofdlijnen 2007-2020

In het Verkeersstructuurplan worden enkele knelpuntenesignaleerd voor de kernen:

- De traversen (routes) door de kernen Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther worden relatief zwaar belast door het gemotoriseerd verkeer. Dit vermindert de verkeersveiligheid en leefbaarheid.
- De oost-west relatie binnen Heesch loopt over verschillende routes. Uit verkeers tellingen blijkt een scheve verdeling van het verkeer over de verschillende wegen.
- De toekomstige ontsluiting van bedrijventerrein Heesch-West moet goed gebeuren zonder bestaande routes zwaarder te belasten.

In de navolgende figuren is de wegcategorysering weergegeven voor de kernen.



Figuur 15: Uitsneden kaart "Verkeersfunctie van wegen in 2020"

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in het Verkeersstructuurplan.

3.5.4 Duurzaam bouwen

De gemeente streeft bij nieuwe bouwplannen naar "duurzaam bouwen". "Duurzaam bouwen" betekent dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om - ook op de langere termijn - tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen.

In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, een convenant afgesloten met een looptijd tot december 2012. Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen/ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: "Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost Brabant".

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen te voldoen aan het convenant, dit geldt ook voor de initiatieven welke in dit bestemmingsplan meegenomen worden. Deze toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

3.5.5 Bodembeheerplan gemeenten Bernheze, Boxmeer, Sint Anthonis en Mill en Sint Hubert

In het Bodembeheerplan geven de genoemde gemeenten weer hoe zaken aangepakt worden die te maken hebben met het gebruik van de bodem om op te wonen, te werken, te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Ruimte is een kostbaar goed, daarom wordt gestreefd om op duurzame en efficiënte wijze gebruik te maken van de beschikbare bodem als 'drager' van de ruimte. De gemeenten hebben een belangrijke taak bij het beheren en beschermen van de bodem en het voorkomen van risico's als gevolg van bodemverontreiniging.

Het bodembeheerplan bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat informatie over het gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaam bodemgebruik en -beheer in relatie tot de ruimtelijke ordening. Het tweede deel omvat informatie over het grondstromenbeleid. Voor bestemmingsplannen is met name het eerste deel van belang.

De volgende thema's zijn relevant voor het op te stellen bestemmingsplan:

1 Aardkundig en archeologisch waardevolle gebieden

In de gemeente Bernheze komen enkele aardkundig waardevolle gebieden en archeologische monumenten voor. Wanneer initiatieven plaatsvinden in gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde, zal een archeologisch onderzoek plaatsvinden.

2 Bodemkwaliteit

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan knelpunten opleveren bij een maximale benutting van de beschikbare ruimte en bij de herinrichting van gebieden. Het op te stellen bestemmingsplan is een conserverend plan. Daarom wordt voor het gebied geen bodemonderzoek uitgevoerd, met uitzondering van de locaties waar initiatieven meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Voor deze locaties geldt echter, dat het bodemonderzoek pas in de omgevingsvergunningfase uitgevoerd zal worden.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Daar waar voorliggend bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt een bodemonderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 4).

3.5.6 Woonvisie 2005

Hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Hierbij is een bijzondere positie weggelegd voor de kern Heesch, aangezien daar ruimer gebouwd kan worden dan alleen voor de eigen woningbehoefte. Heesch draagt via bedrijfsontwikkeling bij aan de regionale ontwikkeling Waalboss. Bij die economische functie behoren ook woonmogelijkheden te worden geboden.

Als het gaat om het doelgroepenbeleid, dan wordt de aandacht gericht op:

- Starters binnenboord houden
- Wonen-welzijn-zorg
- Aandachtsgroep⁴ en kernvoorraad

Om te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte is minimaal de volgende bouwproductie nodig:

Periode	Aantal te realiseren woningen	w.v. vervangende nieuwbouw en compensatie statushouders
2005-2010	690	110
2010-2015	650	110
Totaal	1.340	220

Dit zijn minimale cijfers, omdat in de toekomst de vervangende nieuwbouw en wellicht ook de extramuralisering vermoedelijk een belangrijker beslag zullen gaan leggen op de bouwproductie dan vooraf te voorzien.

De verdeling van de woningbouwbehoefte is als volgt:

- 41% Heesch
- 27% Heeswijk-Dinther
- 22% Nistelrode
- 10% Vorstenbosch en Loosbroek

Van de woningbehoefte valt 25% binnen de huursector en 75% in de koopsector.

Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma wordt voorlopig gekozen voor een scenario, waarbij op tijd geschakeld dient te worden wanneer de behoeften anders blijken te zijn. Het woningbouwprogramma 2005-2015 per kern komt er dan als volgt uit te zien (zie volgende pagina):

⁴ Huishoudens met lagere inkomens, die niet in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien en waarvan de huisvesting derhalve tot de kerntaak van de woningcorporaties behoort.

	Heesch	Loosbroek	Heeswijk-Dinther	Nistelrode	Vorstenbosch	Gemeente Bernheze
Huur	175	10	100	80	15	380
Koop	310	35	200	150	45	740
Kwantitatieve woningbehoefte	485	45	300	230	60	1.120

3.5.7 *Wonen in Bernheze 2008 - 2015*

In december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Wonen in Bernheze 2008 - 2015" vastgesteld. (Provinciale) Bevolkingsprognoses laten zien dat de kwantitatieve opgave voor de komende jaren weinig zal veranderen ten opzichte van de prognoses die gehanteerd zijn bij het opstellen van de Woonvisie uit 2005. In kwalitatieve zin zijn en blijven de trends duidelijk:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame / toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen; daarbij moet het begrip 'betaalbaarheid' breed uitgelegd worden: het gaat niet alleen om woonlasten, maar ook om energielasten, waarvan de verwachting is dat ze de komende jaren een steeds groter deel van de kosten, om te kunnen wonen zullen uitmaken;
- Een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen (0-treden-woningen), waarbinnen vervolgens op maat zorg geleverd kan worden;
- Een (tijdelijke) impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- In z'n algemeenheid kan gesteld worden dat de kwaliteit van de woningvoorraad de komende jaren centraal dient te staan; natuurlijk moet er ook 'productie' gemaakt worden en moet daarvoor voldoende en de juiste (in de zin van geschikte locaties) voorraad toegevoegd worden; deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik (van jong tot oud) en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het op orde van grootte (zowel in absolute zin, als in percentages) bandbreedtes aan te geven, die richting geven aan de ambitie, maar die tijds- en marktafhankelijk meer of minder gerealiseerd worden.

Voor wat betreft deze herijking kan aldus geconcludeerd worden dat de inhoudelijke ambities van de Woonvisie 2005 – op hoofdlijnen – overeind blijven. Dat wordt hierna voor de diverse 'agendapunten' verder toegelicht. Daarnaast is er echter in twee opzichten sprake van een verandering:

1 Inhoudelijk wordt de Woonagenda (2008-2015) uitgebreid met een aantal nieuwe agendapunten en vindt een herschikking plaats; daarmee ontstaan 5 inhoudelijke agendapunten:

- Agendapunt 1: De productie van woningen (voor eigen behoefte).
- Agendapunt 2: Bouwen voor doelgroepen (in het bijzonder jonge starters en senioren).
- Agendapunt 3: Integratie wonen-zorg-welzijn.
- Agendapunt 4: Energie, duurzaamheid en veiligheid.
- Agendapunt 5: Bijzondere groepen.

De Woonvisie geeft in agendapunt 2 Bouwen voor doelgroepen een invulling aan het (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap. Voor deze doelgroep wordt binnen de bestaande woningbouwprogrammering vanaf 2009 ruimte gezocht. Hiertoe zullen concrete locaties worden aangewezen. Er is ook een rol weggelegd voor de woningbouwcorporaties. De gemeente ziet met name mogelijkheden in het goedkope koopsegment.

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

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

De gewijzigde koers is niet alleen relevant voor de wijze waarop de gemeente Bernheze zich op de markt van het wonen opstelt, maar heeft vanzelfsprekend ook consequenties voor de 'co-producenten' van het woonbeleid. In het bijzonder geldt dit voor de woningcorporaties, waarmee tot gedetailleerde en operationele afspraken moet worden gekomen om tot het invullen van de sociale doelstellingen te kunnen komen.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in "Wonen in Bernheze 2008-2015".

3.5.8 Nota Recreatie & Toerisme

In januari 2008 heeft de gemeente Bernheze de Nota Recreatie en Toerisme vastgesteld. De nota schetst een beeld van het toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente. Op basis van een analyse van het aanbod schetst de nota een kader voor nieuwe initiatieven van de gemeente en vanuit het veld voor de periode 2008-2012. In de nota worden enkele speerpunten benoemd. Het gaat hier om:

- a Duurzaam onderhouden en versterken van de basis van het toeristisch-recreatief product (natuur, landschap, erfgoed en recreatief routenetwerk).
- b Nieuwe logiesvormen en het verbreden van de mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen in het buitengebied.
- c Verbanden leggen en samenwerken.
- d Het bekendmaken en verbeteren van de zichtbaarheid van het aanbod.

3.5.9 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2007-2011

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 20 december 2007 het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2007-2011 (IHP) vastgesteld. Het IHP geeft een meerjarig beeld (vijf jaar) van oplossingen voor de concrete knelpunten en antwoorden op de door de schoolbesturen aangedragen ambities. Gemeente en schoolbesturen leggen zich op deze manier voor meerdere jaren vast op de gekozen oplossingsrichtingen.

In Heesch zal in 2009 nog een klein tekort aan lesruimte voor basisonderwijs zijn, daarna zal de huisvestingsbehoefte de komende jaren dalen. Na 2020 stijgt de basisgeneratie weer. Verwacht wordt dat deze groei binnen de huidige huisvestingscapaciteit kan worden opgevangen, rekening houdend met beoogde vervangende nieuwbouw. In Heeswijk-Dinther zal het aantal leerlingen in de basisgeneratie de komende jaren tot 2012 verder stijgen. Daarna bouwt dit langzaam af. Er zullen vanwege de toename permanente lokalen worden toegevoegd aan de bestaande basisscholen. In Nistelrode zal het aantal groepen leerlingen sterk dalen. Pas vanaf 2023 zal er weer een stijging plaatsvinden.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen in het onderwijs dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2007-2011.

3.5.10 Beleidsnota monumentenzorg Bernheze (2006-2009)

De centrale visie van de Beleidsnota monumentenzorg Bernheze luidt als volgt: *Cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Bernheze en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Bernheze, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij het uitgangspunt.*

Om te komen tot een adequaat, integraal en actief monumentenbeleid is de inzet van de gemeentelijke monumentenzorg voor de komende jaren met name gericht op de volgende activiteiten:

- 1 Actualisering en verbetering van de reguliere uitvoeringstaken
- 2 Verdieping en verbreding van de kennis van cultuurhistorische waarden
- 3 Integreren concept "behoud door ontwikkeling"
- 4 Ontwikkelen van archeologiebeleid
- 5 Ontwikkelen cultuurtoerisme
- 6 Draagvlakverbreding cultuurhistorie en bevordering participatie

Monumenten worden in beginsel beschermd middels de Monumentenwet. In dit bestemmingsplan hebben monumenten daarnaast de aanduiding 'karakteristiek' gekregen.

3.5.11 Waterplan Bernheze

Het doel van het integrale waterplan Bernheze luidt als volgt: “het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Als algemeen streefbeeld voor de gemeente voor 2030 is gesteld: “Het hebben en houden van een veilige, kwalitatief hoogwaardig leefbare gemeente, waarin een gezond en veerkrachtig watersysteem aanwezig is en duurzaam met water wordt omgegaan. Daarnaast versterken de Aa, Leijgraaf en Groote Wetering, als herkenbare beeksystemen met een natuurlijk karakter, enerzijds de leefbaarheid en identiteit en anderzijds de (water)recreatieve en toeristische positie van Bernheze”. De volgende thema’s zijn in het waterplan gehanteerd:

- Schoon water: Hierbij geldt de voorkeurslits: voorkomen - scheiden - zuiveren.
- Zuinig met water
- Water in de bebouwde omgeving: Hier geldt de voorkeurslits: vasthouden - bergen - afvoeren
- Boeiend water
- Samenwerking

Voor de initiatieven welke in het bestemmingsplan worden meegenomen, zal een watertoets uitgevoerd worden, waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit het Waterplan Bernheze.

3.5.12 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan Bernheze is op 29 maart 2001 vastgesteld. De doelstelling van het plan is de bepaling van het gemeentelijk beleid met betrekking tot ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur. Om deze doelstelling te realiseren worden in het plan de huidige en de gewenste groenstructuur voor de verschillende kernen aangegeven met nadruk op het openbaar groen.

Heesch

Heesch ligt op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. De oudste, agrarische bebouwing staat aan de noordrand van het dorp, welke een kleinschalig karakter heeft met de slingerende Mgr. Van den Hurkiaan als centrale ontsluiting. Kenmerkend zijn ook de driehoekige aansluitingen op de overige wegen. Door de aanleg van de doorgaande wegen Bosschebaan, 't Dorp-Graafsebaan en de Nistelrodenseweg-Osseweg is Heesch sterk uitgebreid met woonwijken van verschillende leeftijden en bedrijventerreinen in het westelijk deel. 't Dorp is de centrale weg door Heesch met een functie als centrumgebied en ontsluiting. Aan deze weg liggen de meeste voorzieningen en bij de kruising van 't Dorp en de Schoonstraat ligt het dorpsplein De Misse. Aandachtspunten liggen met name bij de inrichting van pleinen, welke vaak te “open” zijn en langs doorgaande wegen.

Heeswijk-Dinther

Heeswijk-Dinther bestaat uit twee aan elkaar gegroeide esdorpen op een dekzandrug tegen het beekdal van de Aa. Deze kenmerkende ligging komt tot uitdrukking in de kleinschalige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes aan de noordzijde van de kern en een open en meer transparante overgang naar het beekdal van de Aa. De aanwezige doorzichten naar het beekdal zijn van grote waarde voor de beleving van de landschappelijke ligging. De twee vroegere dorpen Heeswijk en Dinther hebben elk een eigen dorpscentrum met karakteristieke openbare ruimtes en monumentale bomen. De Hoofdstraat verbindt deze twee centra en vormt de hoofdontsluiting van de kern. De lindebepanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen, met veelal restanten van een laanbepanting, verbinden de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormen de abdij en de bijbehorende historische lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale bepanting is beperkt tot rond de abdij en is niet doorgetrokken naar de Hoofdstraat en naar Dinther. Op de scheiding tussen Heeswijk en Dinther is na de samenvoeging een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gebouwd met Plein 1969 als centrale openbare ruimte. De groenstructuur hiervan past niet in het dorpse karakter van de kern.

Aandachtspunten voor Heeswijk-Dinther liggen in de onderbroken laanbepantingen langs wegen en de inrichting van Plein 1969.

Nistelrode

Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De oude wegen naar dit centrum hebben een bepanting van grote lindes, beuken of eiken. De laanbepantingen zijn veelal onderbroken of versnipperd, maar tussenplanten heeft vanwege de grote omvang van de aanwezige bomen geen zin, wel dienen op de pleinen vanuit historisch oogpunt een of enkele solitaire bomen te staan. Weijen en Laar hebben de voornaamste betekenis voor de verkeerskundige ontsluiting van het dorp. In het profiel van de straat en de waar mogelijk aangebrachte lindebepanting komt dit tot uitdrukking.

Op de plek waar Donzel en Weijen bij elkaar komen, is door de aanwezigheid van oude boerderijen rond een verlaagde open ruimte een kenmerkend beeld ontstaan. De kern van Nistelrode wordt geleed door twee groene lobben welke vanuit het oosten tot aan Weijen en Laar het dorp insteken. De inrichting van deze (bijna) aaneengesloten groene ruimtes is veelal onsamenvattend en erg cultureel. De zuidelijke groene lob ligt aan de Beekgraaf, een oude waterloop welke het water van de Peelhorst afvoert naar het lager gelegen westen van Nistelrode. Binnen deze groene lob bevindt zich historische bebouwing, waaronder de molen en het monument van het veer.

Aandachtspunten voor Nistelrode liggen wederom in de onderbroken laanbepantingen. Daarnaast dienen de groene lobben Waardestraat en Beekgraaf heringericht te worden.

Vorstenbosch

Vorstenbosch is een typisch esdorp met slingerende en met eiken beplante wegen met oude bebouwing welke het dorp verbinden met het landelijk gebied in de omgeving. Op de plek waar de historische wegen bij elkaar komen, bevinden zich de kerk, het café en het mr. Loeffenplein. Rond deze wegen zijn recentere woonbuurten gebouwd. De groenstructuur van het dorp is versnipperd en sluit niet aan op de opbouw van het dorp. De doorgaande wegen zijn buiten de kom veelal beplant met bomen maar binnen de kern ontbreken deze, waardoor de samenhang verloren gaat. Door de

doorgaande wegen waar mogelijk te beplanten met (enkele of dubbele) bomenrijen wordt de dorpse sfeer hersteld en krijgt het dorp een veel groener karakter. De uitstraling van het centrum wordt bepaald door de kerk, de school en de molen en de verzorgde en stijlvolle buitenruimte eromheen. Het mr. Loeffenplein is kleinschaliger en minder verzorgd ingericht en sluit hier niet bij aan. Door herinrichting van het plein kan het meer worden opgenomen in de structuur van het dorp en wordt het een karaktervolle, dorpse en groene openbare ruimte.

Loosbroek

Loosbroek heeft een landschappelijk karakter en vrijwel het gehele dorp kent een sterke relatie met het buitengebied. Het landschap rond Loosbroek wordt gekenmerkt door natte en jonge ontginningen met rationele verkaveling. De huidige groenstructuur van Loosbroek bestaat uit bomenrijen van verschillende soorten langs de doorgaande wegen en diverse beplanting in de woonstraten.

Bestaand structureel groen is in dit bestemmingsplan bestemd als "Groen". Hiermee wordt het bestaande structureel groen in de kernen beschermd en behouden. Bestaand 'snippergroen' is mogelijk binnen afzonderlijke bestemmingen, waaronder binnen de bestemming "Verkeer".

3.5.13 Inwoningsregeling Bernheze 1996, herziening 2004

De gemeente Bernheze staat een terughoudend beleid voor ten aanzien van het creëren van tijdelijke inwoningvoorzieningen in woningen. Slechts indien sprake is van een uitzonderingssituatie wil het gemeentebestuur medewerking verlenen aan verzoeken om inwoning. Met het gebruikmaken van de regeling verplicht de verzoeker zich om bij beëindiging de tijdelijke bewoning te staken en de voorzieningen te verwijderen.

Verzoeken om inwoning worden getoetst aan de volgende criteria:

- Doelgroep
- Wijzigingen in omstandigheden
- Vormgeving / uitwerking

Voor dit bestemmingsplan wordt met betrekking tot inwoning, de voorbeeldregeling van de provincie Noord-Brabant voor mantelzorg toegepast. Er wordt echter geen extra oppervlak aan bijgebouwen toegestaan ten op zichte van de aan- en bijgebouwenregeling van de gemeente.

3.5.14 Handhavingvisie gemeente Bernheze

In de Handhavingvisie gemeente Bernheze uit 2004, geeft de gemeente haar visie op een samenhangend en gestructureerd gemeentelijk handhavingsbeleid. De visie is richtinggevend en dient als toetsingskader voor de prioritering en uitvoering van de handhavingstaken. Om de handhaving op een kwantitatief en kwalitatief hoger niveau te brengen, formuleert de gemeente in de visie een elftal uitgangspunten:

- 1 Handhaving is het doen naleven van regels en wetten. Elk bestuursrechtelijk handelen is erop gericht die naleving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.
- 2 Bij nieuwe en te wijzigen normstelling dient structureel een handhaafbaarheidstoets te worden uitgevoerd. De resultaten van deze toets dienen in de ge-

stelde norm te worden verwerkt en in de toelichting bij de gestelde norm te worden vermeld.

- 3 De handhavingstaak dient zich van reactief naar pro-actief te ontwikkelen. Daartoe dienen in het handhavingprogramma de voorgenomen inspanningen op basis van prioriteitstelling te worden vastgelegd.
- 4 Om de samenwerking bij de handhaving te bevorderen dienen in het vierjaarlijks op te stellen handhavingprogramma specifieke projecten te worden opgenomen waar meerdere instanties bij betrokken zijn.
- 5 Handhaving heeft een nalevingsdoel. Indien de gestelde regel wordt nageleefd, is het doel van de handhaving bereikt.
- 6 Het formuleren van het adequaat uitvoeringsniveau van de handhaving dient primair gebaseerd te zijn op een kwantitatieve doelstelling en secundair op een kwalitatieve doelstelling.
- 7 De handhaving dient via een bestuurlijk geaccordeerd stappenplan plaats te vinden.
- 8 De uitvoering van de handhaving wordt uniform en gestandaardiseerd vastgesteld in handhavingprotocollen.
- 9 Gedogen van overtredingen vindt alleen plaats in tijdelijke overgangs- of overmachtsituaties en schriftelijk in de vorm van een gedoogbeschikking met voorwaarden.
- 10 Bij de handhaving van de regels wordt gestreefd naar een meersporenbeleid.
- 11 Handhavingbeleidsvoornemens en handhavingresultaten worden, met inachtneming van de Wet openbaarheid van bestuur, openbaar gemaakt.

Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de regels voor dit bestemmingsplan is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Regels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die de gemeente wil handhaven. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken (SVBP2008). Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de verbeelding.

3.5.15 *Beleid huisvesting buitenlandse werknemers*

De gemeente Bernheze hanteert het volgende beleid ten aanzien van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers:

Binnen het stedelijke gebied zijn de volgende mogelijkheden toegestaan:

- 1 gebruik van bestaande logiesgebouwen;
- 2 gebruik bestaande woningen in het stedelijk gebied. In het bestemmingsplan zal opgenomen worden dat hiervoor ontheffing verleend kan worden onder de voorwaarde dat het inpasbaar en veilig is. Met de voorwaarde 'inpasbaar' kan ervoor gewaakt worden dat teveel woningen dichtbij elkaar worden gebruikt voor huisvesting van buitenlandse werknemers.
- 3 nieuwbouw van logiesgebouwen of woningen. Dit dient altijd te gebeuren aansluitend op de bestaande infrastructuur. De nieuwe functie mag functies in de omgeving niet belemmeren.

- 4 gebruik van bestaande complexen zoals kloosters en asielzoekerscentra. Vooraf dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden over het beheer tussen gemeente en beheerder. De bestaande capaciteit is bepalend. Er dient sprake te zijn van personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Bestaande bebouwing mag niet uitgebreid worden.
- 5 Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties binnen het stedelijk gebied. De nieuwe functie mag functies in de omgeving niet belemmeren en er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefmilieu.

Voor mogelijkheid 1 en 2 worden in dit bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Medewerking verlenen aan mogelijkheid 3 t/m 5 kan alleen middels toepassing van een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan.

3.5.16 *Nota archeologiebeleid in de gemeente Bernheze (concept)*

Deze nota geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer en is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerking treding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. Dit houdt in, dat in voorliggend bestemmingsplan, drie dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie zijn opgenomen. Door het toepassen van een omgevingsvergunningstelsel voor bouw-, sloop- en aanlegwerkzaamheden, kunnen beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van het gebied en kan ontheffing worden verleend indien de activiteiten geen versturende consequenties hebben. Dit geldt ook als de omvang en/of diepte van bodemingrepen ten behoeve van de activiteiten kleiner zijn dan de gestelde ondergrens voor onderzoeksplicht. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor gebieden met een (zeer hoge) archeologische waarde. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 50 m². Voor gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 250 m². Tenslotte is voor gebieden met een verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toegepast, waarbij een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500m².

3.5.17 *Parkeerbeleidsplan Bernheze (2008)*

Het parkeerbeleidsplan Bernheze geeft inzicht in de volgende onderdelen:

- 1 De parkeernormen en de parkeerbalans: wordt de juiste parkeernorm gebruikt? De parkeernormen worden gebruikt voor het toetsen van bouw aanvragen en voor de parkeerbalans. De parkeerbalans is een rekeninstrument dat op basis van de parkeernormen inzicht geeft in de (toekomstige) parkeervraag. De parkeerbalans kan worden gebruikt om te beoordelen of de capaciteit voldoende is en of er aanleiding is om een vorm van regulering in te voeren;

- 2 Het vrijstellingsbeleid: onder welke condities wordt vrijstelling verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen bij een bouwaanvraag en wat is de daarbij behorende financiële compensatie? De financiële compensatie wordt door de gemeente gebruikt om openbare parkeerplaatsen te realiseren in de omgeving;
- 3 De juridische verankering van de parkeernormen: de wijze waarop wordt omgegaan met de toets bij bouwaanvragen, het vrijstellingsbeleid, het parkeerfonds en de consequenties van de nieuwe wet Grondexploitatie.
- 4 Een parkeervisie voor de kern van Heesch: zijn er voldoende parkeerplaatsen en worden deze op de juiste wijze gebruikt?
- 5 De (toekomstige) parkeersituatie rondom het modewarenhuis in Nistelrode.

In dit bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor functiewijziging. Hieraan is gekoppeld dat de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig mag worden beïnvloed. Toetsing vindt plaats aan het parkeerbeleidsplan.

4 Planuitgangspunten

4.1 Beheer

Het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” is voornamelijk een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het in beperkte mate veranderen van het gebruik van grond en bebouwing gegeven. In alle gevallen gaat het daarbij om veranderingen in bebouwing en gebruik die samenhangen met de bestaande functie en daarom passen binnen een beheersgerichte bestemming.

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

4.2.1 *Kleine ontwikkelingen*

Met dit bestemmingsplan worden diverse kleine ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij met name om het toevoegen van een woning op een open plek.

De haalbaarheid van deze initiatieven is reeds aangetoond (zie hoofdstuk 5). Door de gemeente is vooraf reeds aangegeven dat al deze initiatieven passen binnen alle beleidskaders.

4.2.2 *Ontwikkelingsvisies*

Daarnaast zijn de ontwikkelingsvisies voor de Noordrand van Heesch en het gebied Donzel-Doolhof in Nistelrode verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor deze gebieden zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de inhoud van de ontwikkelingsvisies, wordt verwezen naar deze visies zelf, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

4.3 Nieuw beleid

Naast de bovengenoemde kleine ontwikkelingen en ontwikkelingsvisies bevat dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingsmogelijkheden die het gevolg zijn van nieuw beleid. Deze zijn geregeld door middel van ontheffingsbevoegdheden voor Burgemeester en wethouders. Bij elke ontheffingsmogelijkheid zijn voorwaarden opgesomd waaraan moet worden getoetst. Daarnaast moet uiteraard altijd sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. In elk individueel geval zal een belangenafweging plaatsvinden. Het gaat om de volgende ontheffingsmogelijkheden:

- het gebruiken van bijgebouwen voor mantelzorg en bewoning door een ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar;
- het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf bij een woning;
- het bouwen van bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines;
- multifunctioneel gebruik van sportaccommodaties en verenigingsgebouwen (via een ontheffing).

Ook bevat dit bestemmingsplan enkele algemene wijzigingsbevoegdheden voor Burgemeester en wethouders. Een wijzigingsbevoegdheid is een, in vergelijking met een ontheffingsbevoegdheid, met zwaardere eisen omklede procedure. Het gaat hier om het wijzigen van diverse bestemmingen in de bestemming Dienstverlening, Kantoor of Wonen. Daarnaast is er voor diverse locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wro-zone - wijzigingsgebied 4 t/m 11) waarmee de vigerende bestemmingen omgezet kunnen worden in de bestemming Wonen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

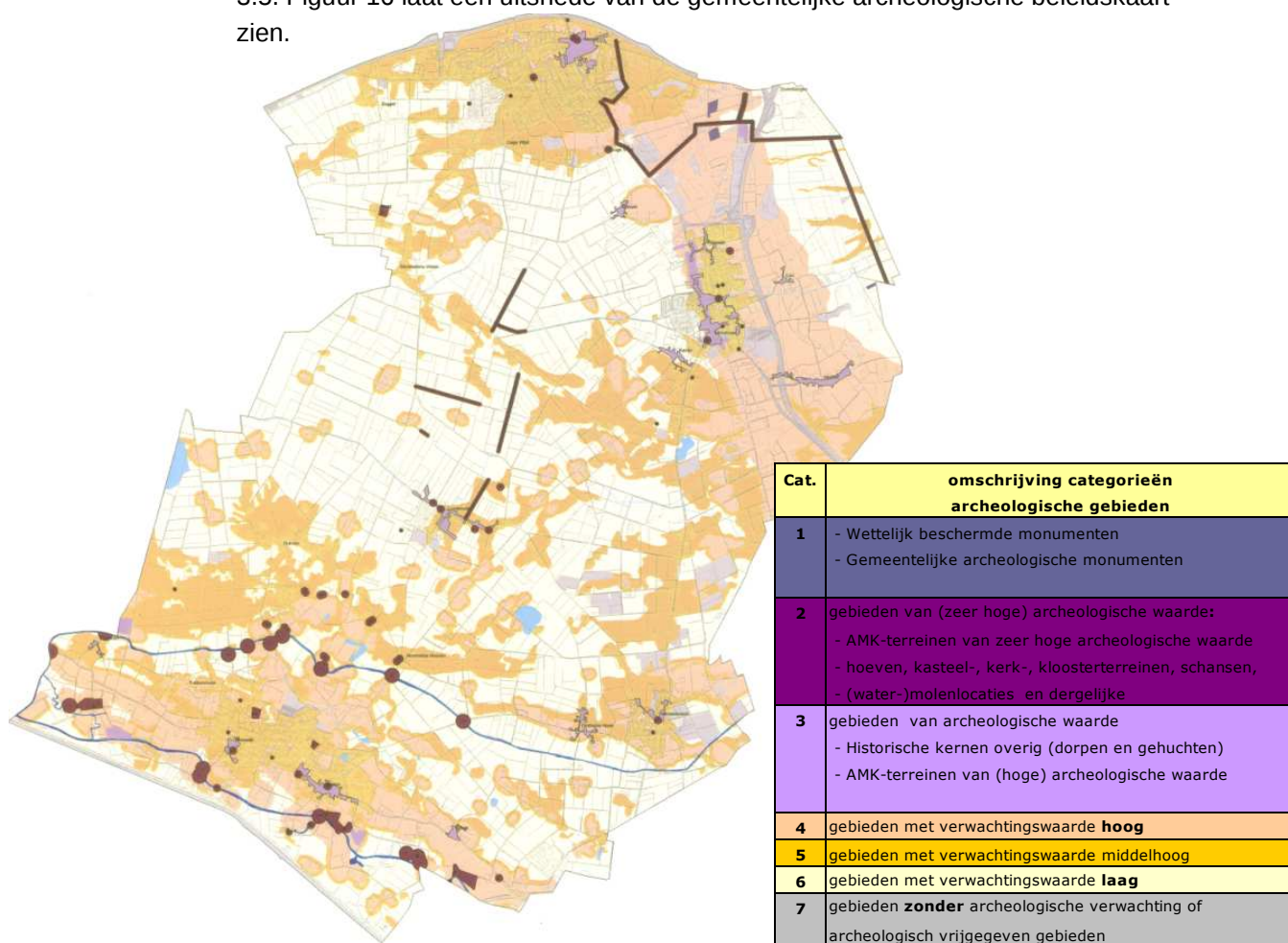
Diverse elementen binnen en buiten het plangebied kunnen een eventuele randvoorwaarde vormen voor de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan. Het betreffen voornamelijk milieutechnische aspecten, die in geval van een nieuwe ontwikkeling een onderzoek vergen. Binnen het plangebied zullen geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden. Dit bestemmingsplan heeft dan ook voornamelijk een conserverend karakter.

In dit hoofdstuk worden eerst de uitvoerbaarheidsaspecten behandeld voor het bestemmingsplan in het algemeen. Vervolgens komt in paragraaf 5.3 de haalbaarheid van de kleine particuliere initiatieven aan de orde. Tenslotte behandelt paragraaf 5.4 de haalbaarheid van de wijzigingsgebieden.

5.2 Algemeen

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het eigen archeologiebeleid van de gemeente Bernheze is beschreven in paragraaf 3.5. Figuur 16 laat een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zien.



Figuur 16: Gemeentelijke archeologische beleidskaart

In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden (zie paragraaf 3.5.16). Deze regeling is opgesteld conform de Nota archeologiebeleid in de gemeente Bernheze.

5.2.2 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

5.2.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

5.2.4 Luchtkwaliteit

Het beleid omtrent het aspect luchtkwaliteit is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 3.2.5.

5.2.5 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals het op te stellen bestemmingsplan voor de kommen van Bernheze, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

5.2.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Afgezien van geluidsoverlast kunnen bedrijven ook hinder veroorzaken door stank, explosiegevaar en stof. Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. In de huidige situatie veroorzaken zij geen onevenredige hinder voor gevoelige functies binnen het plangebied en daarbuiten. Dit bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe bedrijven mogelijk binnen het plangebied die wel het woongenot kunnen aantasten. Ook buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die milieuhinder veroorzaken in de kernen.

Algemeen

In het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen. In de huidige situatie leveren zij geen onevenredige hinder op voor de omliggende woningen. In dit bestemmingsplan worden bedrijven van milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG Bedrijven en milieuzonering, 2009) toegestaan binnen de bestemming Bedrijf. Bedrijven met een hogere milieucategorie zijn specifiek aangeduid. Dit betreft de volgende bedrijven:

Milieucategorie 3 en 4 bedrijven

Adres	Plaats	Bedrijfsvorm	Cat
Burg. Woltersstraat 17	Heesch	Transportbedrijf	3
Burg. Woltersstraat 24-26	Heesch	Meubelfabriek	3
Delst 31	Nistelrode	Agrarisch loonbedrijf	3
Dorpsstraat 20	Loosbroek	Constructiebedrijf	3
Dorpsstraat 22	Loosbroek	Diervoederproductie	4
Graafsebaan 24	Heesch	Groothandel bouwmaterialen	3
Graafsebaan 26A	Heesch	Timmerbedrijf	3
Heilige Stokstraat 8	Heeswijk-Dinther	Bouwbedrijf	3
Heuvel 6	Vorstenbosch	Textielvervaardiging	3
Heuvel 9	Vorstenbosch	Houtverduurzaming	3
Hoefstraat 15	Heesch	Bouwbedrijf, timmerbedrijf	3
Hommelsedijk 21	Heeswijk-Dinther	Bouwbedrijf	3
Hondstraat 3	Vorstenbosch	Bouwbedrijf	3
Hoofdstraat 65	Heeswijk-Dinther	Metaalbewerking	3
Hoofdstraat 67	Heeswijk-Dinther	Deegwarenproductie	3
Kerkweg 2	Heesch	Transportbedrijf, grondverzet, e.d.	3
Loosbroekseweg 21	Nistelrode	Bouwbedrijf	3
Meerstraat 9	Heeswijk-Dinther	Graanpletterij	3
Molenhoeve 2	Loosbroek	Bouwbedrijf	3
Molenhoeve 3	Loosbroek	Meubelmakerij	3
Molenhoeve 5	Loosbroek	Vervaardiging machines	3
Nistelrodeseweg 14	Heesch	Autoschadeherstelbedrijf	3
Oude Veghelsedijk 5	Vorstenbosch	Bouwbedrijf	3
Oude Veghelsedijk 9	Vorstenbosch	Transportbedrijf	3
Peelstraat 2	Vorstenbosch	Bouwbedrijf	3
Peelstraat 2A	Vorstenbosch	Bouwbedrijf	3
Peelstraat 4	Vorstenbosch	Groothandel bouwmaterialen	3
Peelstraat 6	Vorstenbosch	Transportbedrijf, grondverzet, e.d.	3
Schaapsdijk 2	Loosbroek	Vervaardiging machines	3
Schaapsdijk 2A	Loosbroek	Timmerbedrijf	3
Schaapsdijk 4	Loosbroek	Bouwbedrijf	3
St. Servatiusstraat 25	Heeswijk-Dinther	Tankstation met lpg	3
t Dorp 116	Heesch	Tankstation met lpg	3
Veldstraat 3	Heeswijk-Dinther	Groothandel	3
Weijen 36	Nistelrode	Drukkerij	3
Weijen 62	Nistelrode	Autobedrijf	3
Weijen 69	Nistelrode	Loodgietersbedrijf	3
Weijen 72	Nistelrode	Transportbedrijf	3
Weverstraat 22	Nistelrode	Installatiebedrijf	3

5.2.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

In of nabij de plangebieden zijn de volgende inrichtingen gelegen, welke in het kader van de externe veiligheid van belang zijn:

Adres		Type
Nistelrodeseweg 3	Heesch	Tankstation met LPG
`t Dorp 146	Heesch	Tankstation
`t Dorp 118	Heesch	Tankstation met LPG
John F. Kennedystraat 58	Heesch	Zwembad
Kantje 1	Nistelrode	Tankstation met LPG
Heescheweg 19	Nistelrode	Tankstation
Canadabaan 8	Nistelrode	Vuurwerkopslag
St. Servatiusstraat 25	Heeswijk-Dinther	Tankstation met LPG
Kerkstraat 41	Vorstenbosch	Tankstation

Daarnaast lopen door en in de nabijheid van de kommen diverse transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Op de verbeelding is een veiligheidzone opgenomen voor LPG. In de regels is hiervoor een algemene aanduidingsregel opgenomen, ter bescherming van het woon- en leefklimaat.

In het plangebied zijn daarnaast enkele gasleidingen gelegen, welke van belang zijn in het kader van dit bestemmingsplan. Voor deze leidingen is een dubbelbestemming Leiding - Gas opgenomen ter bescherming van de leiding en van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

5.2.8 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen. Ontwikkelingen moeten voldoen aan het beleid zoals beschreven in hoofdstuk 3.

5.2.9 Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan worden meerdere particuliere initiatieven mogelijk gemaakt. De gemeente Bernheze sluit met alle initiatiefnemers anterieure overeenkomsten. Een exploitatieplan is daarom niet nodig, het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

5.3 Haalbaarheid initiatieven

In onderhavig bestemmingsplan worden diverse particuliere initiatieven meegenomen. Voor deze initiatieven zijn de benodigde haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Alleen die initiatieven zijn meegenomen in dit bestemmingsplan, waarvan de haalbaarheid voor alle aspecten is aangetoond. Bijlage 3 van deze toelichting geeft een overzicht van de initiatieven welke met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor de inhoud van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken wordt hier verwezen naar de separate bijlagen bij dit bestemmingsplan.

5.4 Haalbaarheid wijzigingsgebieden

In onderhavig bestemmingsplan zijn tevens twee wijzigingsgebieden opgenomen. In navolgende tabel is weergegeven welke haalbaarheidsonderzoeken er zijn uitgevoerd.

Wijzigingsgebied	Haalbaarheidsonderzoeken
Donzel-Doolhof te Nistelrode	Akoestisch onderzoek Quick scan luchtkwaliteit
Noordrand te Heesch	Akoestisch onderzoek Onderzoek luchtkwaliteit

De conclusie van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken is dat er geen belemmering voor de uitvoering van de betreffende wijzigingsbevoegdheden is. Voor de Noordrand in Heesch kan woningbouw gerealiseerd worden wanneer bij voorkeur maatregelen worden getroffen om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de geluidsgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor de inhoud van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken wordt hier verwezen naar de separate bijlagen bij dit bestemmingsplan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 De grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 De grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende enkelbestemming.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen

voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Agrarisch, Bedrijf, Bos, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Groen, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie, Sport, Tuin, Tuin-2 Verkeer, Water, Wonen en Wonen - Woonwagengstandplaats. Daarnaast worden enkele dubbelbestemmingen toegepast, te weten: Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en Waterstaat - Natte natuurschap bufferzone.

Bestemming Agrarisch

Aan de randen van de kernen zijn agrarische bedrijven aanwezig. In veel gevallen zijn deze meegenomen in voorliggend bestemmingsplan en liggen ze dus binnen het plangebied. De bestemming Agrarisch voorziet in de regeling voor gebruik en bouwen. Deze regeling sluit aan bij de regels die zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Bestemming Bedrijf

Alle niet agrarische bedrijven zijn bestemd als bedrijf. In de regels wordt gebruik gemaakt van een Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is afgeleid van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" waarin wordt gewerkt met milieucategorieën. In voorliggend bestemmingsplan is geregeld dat alle bedrijven zonder procedure mogen wisselen van bedrijfsvoering zolang de bedrijfsactiviteiten vallen onder categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Aanwezige bedrijven met een hogere milieucategorie, dus meer milieuhinder, zijn specifiek aangeduid.

De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden opgericht binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn aangeduid op het betreffende perceel. In de regels worden daarnaast diverse zaken voorgeschreven zoals de maximale inhoud van bedrijfswoningen en de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingen Bos, Groen, Verkeer en Water

Deze bestemmingen regelen het openbare gebied, de wegen, plantsoenen, bospercelen, waterpartijen en watergangen. Met uitzondering van garageboxen in de bestemming Verkeer zijn gebouwen niet toegestaan.

Bestemmingen Detailhandel, Dienstverlening, Horeca en Kantoor

In deze bestemmingen zijn alle winkels, restaurants, kantoren etc. ondergebracht. In artikel 1 Begrippen worden omschrijvingen gegeven van de toegestane functies. De bouwregels voor deze bestemmingen zijn vergelijkbaar. De gebouwen moeten worden opgericht binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn aangeduid op het betreffende perceel. In de regels zijn daarnaast diverse andere bepalingen opgenomen zoals de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingen Maatschappelijk, Recreatie en Sport

In deze bestemmingen zijn de functies ondergebracht die een meer openbaar of publiekelijk karakter hebben zoals de brandweerkazerne, volkstuinen en sportvelden. Ook voor deze bestemmingen geldt dat de gebouwen moeten worden opgericht binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn aangeduid op het betreffende perceel.

Bestemmingen Tuin, Tuin-2 en Wonen

De bestemmingen Tuin, Tuin-2 en Wonen zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van vier woningtypen: aaneengebouwd, gestapeld, twee-aan-een en vrijstaand. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

Deze regeling sluit aan bij eerder ontwikkelde standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente Bernheze. Tuin-2 wordt toegepast bij zeer diepe percelen, waar het ongewenst is om achterin de tuin bijgebouwen te realiseren.

Bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats

Woonwagens kunnen worden ondergebracht in de bestemming wonen, maar verdienen vanwege hun specifieke verschijningsvorm een maatwerkbestemming. Op de verbeelding is het maximaal toegestane aantal woonwagens aangegeven als ook de maatvoeringseisen zoals goot- en bouwhoogte. Via een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen kan in de toekomst op deze locaties reguliere woningbouw plaatsvinden.

Dubbelbestemming Leiding - Gas

Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de betreffende leidingen en dienen tevens ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1, 2 en 3 dienen ter bescherming van archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht, welke per dubbelbestemming gekoppeld is aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte variërend van 50 m² tot 2.500 m². Tevens is er een vergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemmingen.

Dubbelbestemming Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone

Deze dubbelbestemming is toegekend ter bescherming van de ten zuidwesten van Heeswijk-Dinther gelegen natte natuurparel.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht, met uitzondering van de wijzigingsgebieden.

6.2.2.1 Wijzigingsgebieden

Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 zijn in dit bestemmingsplan enkele wijzigingszones opgenomen, in de regels onder de algemene aanduidingsregels. Wro-zone - wijzigingsgebied 1 en 2 hebben betrekking op de ontwikkelingsvisies voor de gebieden Noordrand Heesch en Donzel-Doolhof in Nistelrode. Wro-zone - wijzigingsgebied 4 t/m 10 hebben betrekking op diverse locaties binnen de kernen, waarvoor plannen be-

staan om daar woningbouw te realiseren. De wijzigingsgebieden hebben betrekking op de volgende locaties:

Wro-zone - wijzigingsgebied 4: Saal van Zwanenberglaan 115 in Heesch;

Wro-zone - wijzigingsgebied 5: Beekgraaf 10 in Nistelrode;

Wro-zone - wijzigingsgebied 6: Toniesplein 15 in Nistelrode;

Wro-zone - wijzigingsgebied 7: Kromstraat 22 in Nistelrode;

Wro-zone - wijzigingsgebied 8: Abdijstraat 41 in Heeswijk-Dinther;

Wro-zone - wijzigingsgebied 9: Zijlstraat 7 in Heeswijk;

Wro-zone - wijzigingsgebied 10: Hoofdstraat 68 in Heeswijk;

Wro-zone - wijzigingsgebied 11: Molenerf 2 in Nistelrode.

Wro-zone - wijzigingsgebied 12: VVHVCH in Heesch

7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn reacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan De Kommen van Bernheze van de Provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Als bijlage 4 bij deze toelichting is een samenvatting en beantwoording van de ingediende vooroverlegreacties en inspraakreacties opgenomen.

7.2 Zienswijzen

Wanneer zienswijzen binnenkomen op het ontwerpbestemmingsplan, zal dat in deze paragraaf verwerkt worden.

Bijlage 1:

Overzicht vigerende bestemmingsplannen Bernheze

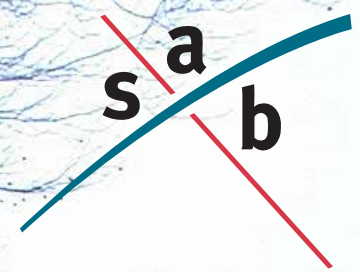
HEESCH	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS	Beroep R vST
Uitbreidingsplan in onderdelen Heesch en Loosbroek	8-4-1960	20-12-1961	
Uitbreidingsplan in hoofd zaken	8-4-1960	20-12-1961	
Uitbreidingsplan in onderdelen partiële wijziging I	19-3-1962	20-1-1965	
Uitbreidingsplan, plan in onderdelen partiële wijziging II	13-9-1963	30-12-1964	
Heelwijk Noord	7-4-1967	1-11-1967	
Heelwijk I	1-9-1971	26-7-1972	
Heelwijk II	15-1-1973	18-4-1973	
Heelwijk - Bachlaan"	24-9-1973	12-12-1973	
Heelwijk III	23-6-1976	22-9-1976	
Heelwijk IV	23-3-1978	28-6-1978	
Heelwijk IV herziening 1979	21-6-1979	26-9-1979	
Heelwijk IV partiële herziening Leekenstraat	31-1-2002	16-4-2002	
Heelwijk - school aan de Dr. Saal van Zwanenberglaan	28-8-1980	17-2-1981	
Emmauslocatie	27-9-2001	23-4-2002	
De Hoef 1974	25-2-1975	24-3-1976	
Kampstraat	25-2-1999	25-5-1999	
Burg. Woltersstraat-West	23-3-1978	11-10-1978	
De Hoef 1974, herziening 1978	25-5-1978	28-3-1979	
Burg. Woltersstraat 1979	28-2-1980	21-10-1980	
" 't Rul I" (voorheen "Heelwijk V")	25-6-1981	5-1-1982	
Burg. Woltersstraat-West - 1e herziening-	25-2-1982	12-3-1986	
Buitengebied	30-10-1980	16-2-1982	
Vinkelsestraat	21-12-1995	9-5-1996	nvt
Buitengebied - herziening Kruishoekstraat	21-12-1995	7-3-1996	nvt
't Rul II	24-9-1981	9-11-1982	
Woonwagensubcentrum	5-1-1983	26-7-1983	
Petrus-parochie"	5-1-1983	12-10-1983	
Petrusparochie - herziening 1996	20-3-1997	26-5-1997	
Bedrijventerrein Cereslaan-Oost	19-6-2000	19-9-2000	28-11-2001
't Rul III Uitwerkingsplan	22-8-1986	31-10-1986	
't Rul III herziening uitwerkingsplan 1987	22-4-1987	17-6-1987	
't Rul III herziening uitwerkingsplan Kropaar/Knoolraap	10-5-1988	12-7-1988	
Broekhoek I	20-12-1989	27-6-1990 (ged)	
Broekhoek II	24-10-1991	07-5-1992 (ged)	
Broekhoek II - herziening Cruijsberg	7-9-1995	30-10-1995	
Centrum	30-9-1993	2-5-1994	26-11-1996
Centrum wijziging locatie Van Herpen	25-11-03	17-02-04	
Meurs en Maas	12-4-1995	2-11-1995	
Broekhoek III	2-7-1998	13-10-1998	
Hoef 2	28-2-2002	17-5-2002	
Buitengebied Bernheze	19-11-1998	29-6-1999 (ged)	3-2-2002
NISTELRODE	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS	Beroep RvST
Uitbreidingsplan in onderdelen	28-7-1961	10-7-1963	
Over Den Dries	21-12-1970	2-2-1972	
de Hoef	29-1-1973	13-2-1974	
Loosbroekseweg	29-1-1973	13-2-1974	
Weijen-West II	28-5-1979	19-12-1979	12-6-1982
De Beekgraaf "herziening v.d. Venstraat - Korte Veerstraat"	5-6-1980	25-11-1980	
1e gedeeltelijke herziening de Hoef	5-6-1980	25-11-1980	

2e gedeeltelijke herziening de Hoef	5-6-1980	25-11-1980	
3e gedeeltelijke herziening de Hoef	5-6-1980	25-11-1980	
Nistelrode-Oost I	24-9-1979	11-11-1980	
Buitengebied	19-12-1974	18-2-1976	9-6-1982
Herziening Buitengebied, voorschriften	30-1-1984	6-6-1984	
Weijen 77, Nistelrode	25-3-1999	3-6-1999	
Weijen-West I	28-5-1979	26-2-1980	12-6-1982
Weijen-West, 1e uitwerking	23-4-1985	2-7-1985	
Weijen-West, 2e uitwerking	22-4-1985	2-7-1986	
Weijen-West, 3e uitwerking	23-12-1986	13-2-1987	
Weijen-West, 4e uitwerking	11-8-1987	7-10-1987	
Nistelrode-Zuid	21-12-1981	1-2-1983	2-4-1985
Nistelrode-Noord	21-12-1981	1-2-1983	
Woonwagenstandplaats Loo	24-9-1984	4-6-1985	
Oosterlijke verkeersomleiding Nistelrode	19-12-1985	16-12-1986	
Oude Toren	30-5-1988	8-9-1988	
Oude Toren, 1e uitwerking	9-8-1989	13-9-1989	
Noorderbaan	26-11-1990	6-2-1991	
Den Hof	27-5-1991	31-7-1991	
Hoge Akkers	28-10-1991	7-5-1992	
Oude Toren, wijziging Blauwe Steenweg	14-7-1992	2-6-1992	
Hoek Kerkveld-Blauwe Steenweg	22-10-1985	18-12-1985	
Kom Nistelrode	28-4-1992	25-11-1992	
Oude Toren, herziening Blauwe Steenweg	27-4-1993	24-6-1993	
Maxend 12-14	5-6-1980	25-11-1980	
Maxend 19	27-4-1993	24-6-1993	
Hoogbroek	23-11-1993	23-2-1994	
Laar 72, Nistelrode	14-3-1996	10-10-1996	
Waardsestraat	10-10-1996	2-1-1997	
Buitengebied Bernheze	19-11-1998	29-6-99 (ged.)	3-2-2002
Nistelrode-Noord herziening 1985	23-2-1987	17-6-1987	
Hoge Akkers-Noord, Nistelrode	15-10-1998	17-12-1998	
Kom Nistelrode, herziening Weijen 34, 36 / W. van Houtstraat	17-12-1998	6-4-1999	
Zwarte Molen	8-7-2004	12-10-2004	
HEESWIJK-DINTHER	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS	Beroep R vST
Kom Heeswijk-Dinther	28-9-2000	08-5-2001 (ged)	5-6-2002
Aa-park	10-7-1997	17-9-1997	
Heilaren-Noord	5-9-1996	19-12-1996	
Buitengebied	19-11-1998	29-6-1999 (ged)	3-2-2002
LOOSBROEK	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS	Beroep R vST
Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Loosbroek	15-6-1959	13-7-1960	
Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Loosbroek (partiële herziening)	20-4-1964	8-12-1965	
Schaapsdijk	20-12-1973	7-5-1975	
Kom Loosbroek, partiële herziening 1976	16-01-79	05-02-80	
Partiële herziening Dorpsstraat 53 en 55 - Loosbroek	21-06-84	16-04-85	
Jan Dobbelsteenstraat	09-05-85	18-09-85	
Molenhoeven (Loosbroek)	30-09-93	13-01-94	
Molenhoeven 2 (Loosbroek)	4-11-1999	23-5-2000	
Molenhoeven 3	27-9-2001	15-12-2001	
Kom Loosbroek	24-9-1981	26-10-1982	

Buitengebied	14-11-1991		31-10-1997
Dorpsstraat 9A, Loosbroek	27-5-2004	29-7-2004	
Buitengebied Bernheze	19-11-98	29-6-1999 (ged)	3-2-2002
VORSTENBOSCH	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS	Beroep R vST
Vorstenbosch 1969	25-08-69	27-05-70	
Vorstenbosch 1969 1e wijziging	30-8-1971	23-2-1972	
Vorstenbosch 1969 2e wijziging	29-4-1974	19-2-1975	
Vorstenbosch 1969 3e wijziging	28-3-1977	19-10-1977	
Vorstenbosch Zuid	29-6-1987	28-1-1988	
Kom Vorstenbosch	07-07-87	04-02-88	
Vorstenbosch - Bergakkers	23-11-1993	8-3-1994	
Kom Vorstenbosch, herziening Oude Veghelsedijk 9	29-5-1990	31-7-1990	
Vostenbosch - Bergakkers II"	22-2-2001	05-6-2001 (ged)	
Bergakkers II, fase	29-9-2005	28-3-2006	
Gemeenschapshuis De Stuik	23-5-2002	27-8-2002	21-10-2002
Kom Vorstenbosch, herziening Hondstraat 3	7-11-2002	27-5-2003	24-3-2004
Kerkstraat 69	7-9-1995	30-10-1995	
Kom Vorstenbosch, wijziging Kapelstraat 3	19-11-1991	3-2-1992	7-7-1992
Buitengebied	19-12-1974	18-2-1976	
Herziening Buitengebied, voorschriften	30-1-1984	6-6-1984	
Bouwlocatie Schoolstraat Vorstenbosch	19-12-2002	24-3-2003	
Buitengebied Bernheze	19-11-1998	29-6-1999 (ged)	3-2-2002

Bijlage 2:

Ontwikkelingsvisies Noordrand Heesch en Donzel-Doolhof Nistelrode



notitie

ontwikkelingsvisies
Noordrand Heesch &
Donzel-Doolhof Nistelrode

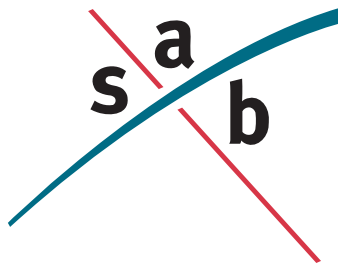
Gemeente Bernheze

colofon

SAB Eindhoven

bezoekadres:
Meerkollaan 9
5613 BS Eindhoven

T 040 - 212 55 75
F 040 - 212 71 55
I www.sab.nl
E eindhoven@sab.nl



projectleider SAB: Jaap Margry
projectmedewerker: Anneke van Sonsbeek
projectnummer: 80368.01

14 mei 2009
SAB Eindhoven

INHOUD

1	Inleiding	5
2	Strategie Noordrand Heesch te Heesch	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Structuur	7
2.3	Strategie	9
3	Strategie Donzel/Doolhof te Nistelrode	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Structuur	13
3.3	Strategie	15
4	Toelichting bij de kaarten	16

Luchtfoto Heesch en Nistelrode ►



◄ Luchtfoto Donzel-Doolhof



▼ Luchtfoto Noordrand Heesch



1

INLEIDING

De kernrand van Heesch, gemeente Bernheze, heeft het karakter van een restzone. Daarbij ontbrak een helder ontwikkelingsperspectief. Met de zich steeds weer aandienende initiatieven dreigen de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verwateren en zelfs verdwijnen. Er is een heldere ontwikkelingsstrategie nodig om de aanwezige kwaliteiten veilig te stellen.

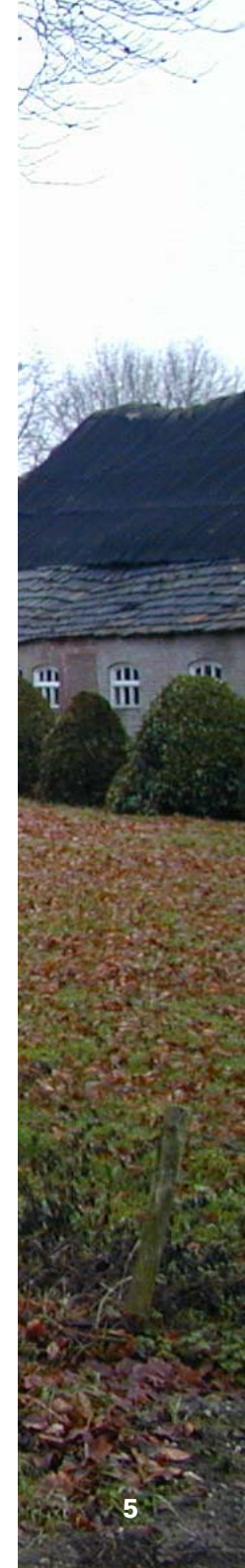
Ten westen van de Heescheweg-Weijen in Nistelrode, gemeente Bernheze, vinden we het historische lint Donzel. De bedrijvenontwikkeling aan de hoofdwegen grenst hier aan de historische boerderijen in het aanliggende kernrandgebied. De ontmoeting van de twee sferen vraagt om een duidelijke ontwikkelingsvisie.

De gemeente Bernheze heeft daarom voor de noordrand van Heesch en voor het gebied Donzel-Doolhof Nistelrode onderhavige notitie laten opstellen met inspirerende ontwikkelingsvisies voor beide gebieden.

Het gebied Noordrand Heesch bevindt zich tussen de A59 en de lijn Graafsebaan-Goorstraat-Maasstraat-Beellandstraat-Mgr van den Hurkiaan- Broekhoek-Cereslaan.

Het gebied bij Nistelrode wordt begrensd door de straten Heescheweg, Weijen, Donzel en Doolhof.

Deze visies zullen, na de politieke besluitvorming, hun juridisch-planologische vertaling krijgen in de actualisering van de bestemmingsplannen voor deze gebieden.



Dommelstraat vormt de verbinding
naar het noorden



Hoek Kerkweg - Beellandstraat



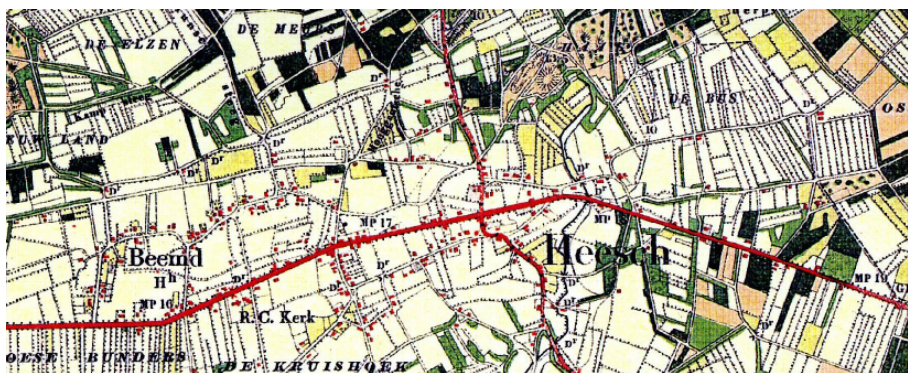
2

STRATEGIE NOORDRAND HEESCH TE HEESCH

2.1 Algemeen

Tussen de bestaande bebouwde kom van Heesch en de rijksweg A59 is een gebied gelegen dat zich laat beschrijven als een overgangsgebied tussen stad en landschap. Het gebied is van grote waarde voor de kern Heesch omdat het als overgangsgebied een natuurlijke buffer vormt tussen Heesch en de rijksweg. De aanwezigheid van het gebied voorkomt dat de kern tegen de rijksweg aan ligt. Heesch kan hierdoor ruimtelijk nog steeds gezien worden als een zelfstandig element, omsloten door het groen.

Desalniettemin is de druk op het gebied groot en de aanleiding om het groene karakter van het gebied te waarborgen op het eerste gezicht niet snel te vinden. In opdracht van de gemeente



▲ Historische kaart Heesch ca. 1900

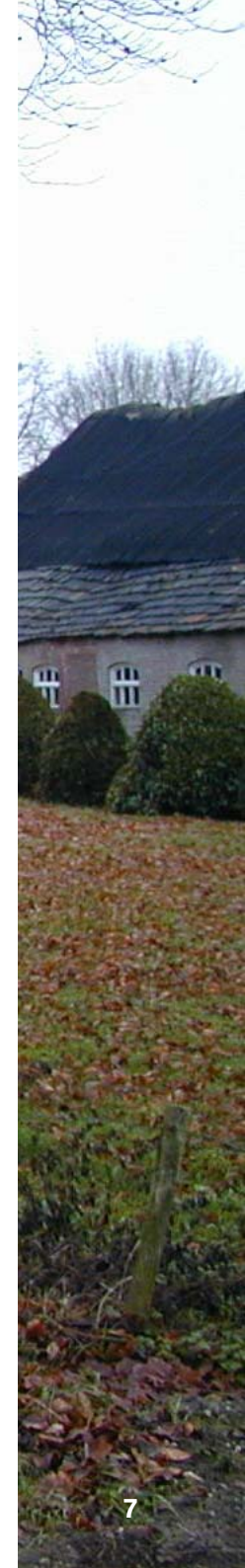
Bernheze heeft SAB de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied in beeld gebracht en vertaald naar een ruimtelijke strategie om de bufferfunctie te bestendigen en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden.

2.2 Structuur

Op dit moment is de ruimtelijke structuur van het gebied moeilijk te ontdekken. Bebouwde en onbebouwde gebieden wisselen elkaar af. Toch is er een aantal belangrijke structuurdragers in het gebied aan te wijzen. Het gebied kan worden opgedeeld in drie gedeelten. Kenmerkend voor het gebied is het verschil in opbouw tussen de drie delen.

Het meest oostelijke deel, tussen de geplande rotonde aan de Graafsebaan en de Osseweg, is vrij open nabij de Osseweg en wordt kleinschaliger naar het oosten met vooral woningen aan de Goorstraat. De afstand tot de A59 wordt naar het oosten steeds kleiner. Het oostelijk deel loopt tot aan de geplande rotonde waar de nieuwe ontsluiting van de Hoef op de Graafsebaan zal aansluiten.

Het middelste deel, tussen Amelseind en Osseweg, heeft veel gelijkenis met het oostelijke deel, maar kenmerkt zich door





▲ Uitzicht op A59 geluidscherm

een zekere kleinschaligheid in bebouwing en open ruimten. Bovendien is hier hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig. De korte afstand tot het centrum van Heesch is een extra kwaliteit.

Aan de westzijde van Amelseind zijn functies aanwezig die een grootschaliger karakter hebben. Dit deel van het gebied is bovendien ook in ruimtelijke zin grootschaliger. Het gebied is met name meer open. Hoewel het gebied beschreven moet worden als een overgangsgebied tussen stad en landschap is er één lijn als structuurdrager aan te wijzen voor een eventuele ontwikkeling van het gebied. Deze lijn is Kerkweg - Maasstraat - Goorstraat. Deze vormt de noordelijke begrenzing van het stedelijk gebied van Heesch.

Historische lijnen

In het centrale gedeelte bevinden zich veel oude structuurlijnen, die soms met de aanleg van de A59 een andere betekenis hebben gekregen. De Osseweg is de historische verbinding tussen Heesch en Oss, en is door zijn huidige verkeersfunctie het belangrijkste scheidend element in het gebied. Daarnaast waren het Amelseind en de Beellandstraat oude doorlopende structuren. Met de aanleg van de A59 zijn deze wegen afgesloten en is hiervoor de Dommelstraat als verbinding met het noorden in de plaats gekomen. De Broekhoek en de Mgr. Van den Hurkiaan vormden vroeger de buurtschap Beemd.

2.3 Strategie

Het bovenstaande omtrent de structuur van het gebied is aanleiding voor het opstellen van de strategie voor de noordrand Heesch. Centraal staat daarbij het versterken van de landschapswaarden. Het is dus primair een groene visie. Niettemin kan op verschillende plaatsen het toevoegen van

een extensieve, landelijke woonvorm aanvaardbaar worden geacht.

De A59 ligt op een dijklichaam en omkadert het gebied nadrukkelijk. Door de aanplant van bomen op en tegen het talud zal een groene wand ontstaan die de uitstraling van de verkeersader verzacht.

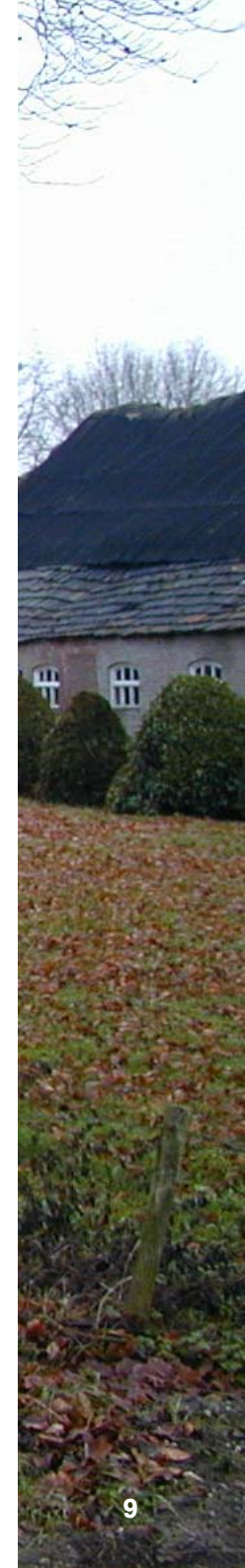
Oostelijk gedeelte

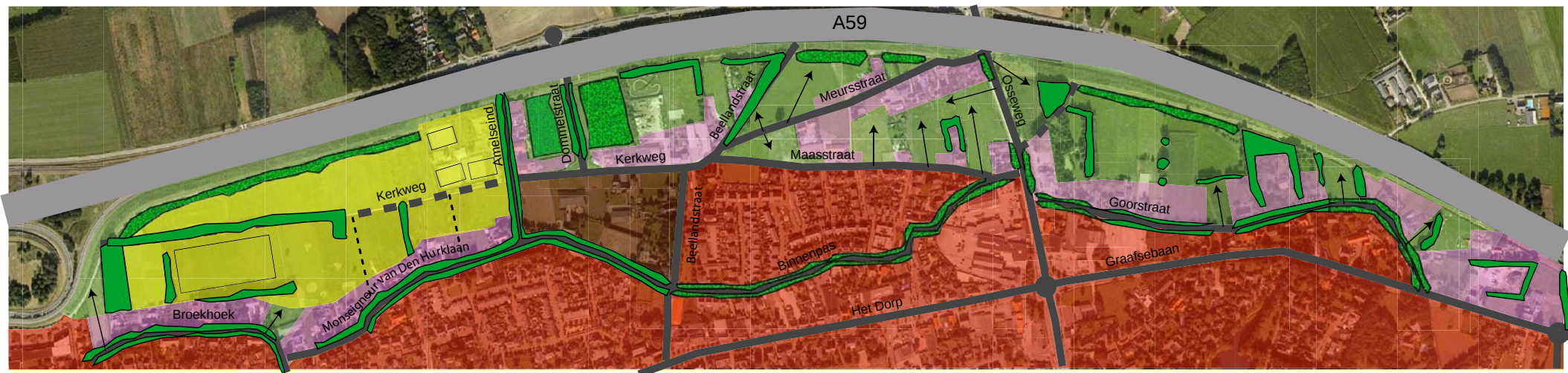
De bestaande openheid tegen de A59 zal grotendeels intact blijven. Met name langs de Goorstraat en de Graafsebaan zijn mogelijkheden voor wonen in het landschap. Daarbij zullen wel de hinderzones van de A59 en de Graafsebaan in acht moeten worden genomen. Met betrekking tot de functie als bufferzone, en de keuze van de waardevolle open plekken, dient dezelfde strategie te worden gevolgd als voor het middengebied: zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen. Waar dit nodig is, kunnen percelen (gedeeltelijk) worden ingeplant met bomen.

Nabij de brede Osseweg is de sfeer die van een bedrijventerrein. Aanvullende boombeplanting kan het beeld verzachten en dorpser maken.

Middengedeelte

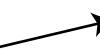
Tussen het Amelseind en de Beellandstraat, ten zuiden van de Kerkweg, zal het mogelijk zijn de bebouwde kom uit te breiden tot aan de Kerkweg. Dit kan gebeuren in een voor dit gebied passende dichtheid, waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan het toevoegen van woningen langs de bestaande wegen. Het deel ten noorden van de lijn Kerkstraat - Maasstraat wordt ingericht als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied.





Legenda

-  rijksweg
-  groenstructuur langs wegen
-  nieuwe groenstructuur langs wegen
-  verkeersstructuur
-  zandweg
-  langzaam verkeersverbinding
-  recreatie, maatschappelijke functies, openheid

-  wonen in het landschap
-  groenstructuur bestaand
-  groenstructuur nieuw / uit te breiden
-  kern
-  wonen uitbreiding kern
-  groen, openheid
-  doorkijk

Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

Deze kaart is los bijgevoegd op schaal

Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtelijke omgeving leidend te zijn. Om het overgangsbied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt. Hiervoor is de keus gemaakt de reeds aanwezige open gebieden, waar ze een toegevoegde waarde hebben voor de beleving van het gebied, intact te laten. De beleving van het landelijk gebied wordt gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen. Met deze strategie is het mogelijk de lintstructuren in het gebied te versterken. Bij het versterken van de lintstructuur worden nieuwe woningen gepositioneerd aan de weg. We spreken van “wonen in het landschap”.

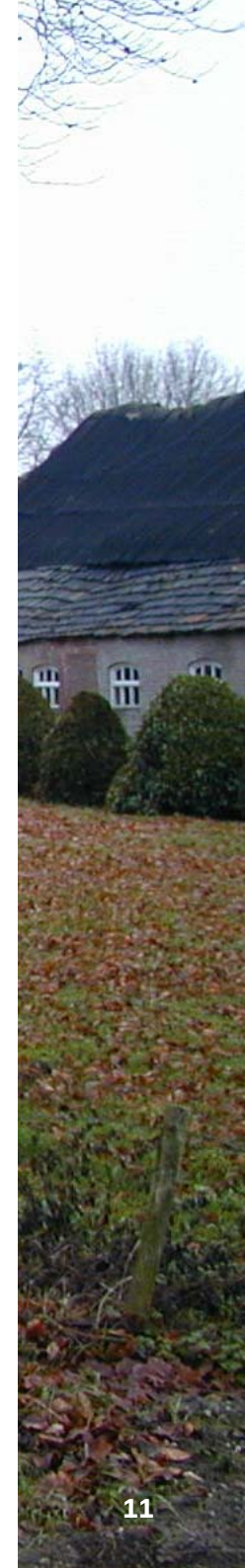
Westelijk gedeelte

Er is gekozen om ten westen van Amelseind het open karakter van het gebied te handhaven en te versterken. Er kunnen relatief grootschalige functies in het gebied toegelaten worden. Iedere invulling dient echter het open karakter van het gebied te respecteren. Te denken valt aan een uitbreiding van de sport en recreatie in het gebied, of de inpassing van een maatschappelijke functie, zoals een begraafplaats. Daarbij is het gewenst, vanaf de Broekhoek en de Mgr. van den Hurkiaan enkele doorgangen te maken voor langzaam verkeer, zodat het gebied beter ontsloten is vanuit de aanliggende woongebieden.

Parkeren en ontsluiting is in het westelijk gedeelte nu al een knelpunt. Wanneer nieuwe functies worden toegevoegd is dit een aandachtspunt.



Openheid en bouw mogelijkheden aan de Graafsebaan



Donzel: historisch agrarisch lint



Groene buffer tussen Donzel en Heescheweg/
Weijnen vanaf Weverstraat



3

STRATEGIE DONZEL-DOOLHOF TE NISTELRODE

3.1 Algemeen

Voor het gebied gelegen tussen Donzel en Doolhof in Nistelrode is, op basis van de bestaande kenmerken en structuren, een strategie opgesteld die de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied veilig stelt. Binnen het gebied ligt in ruimtelijke zin een confrontatie tussen de grootschaliger, veelal

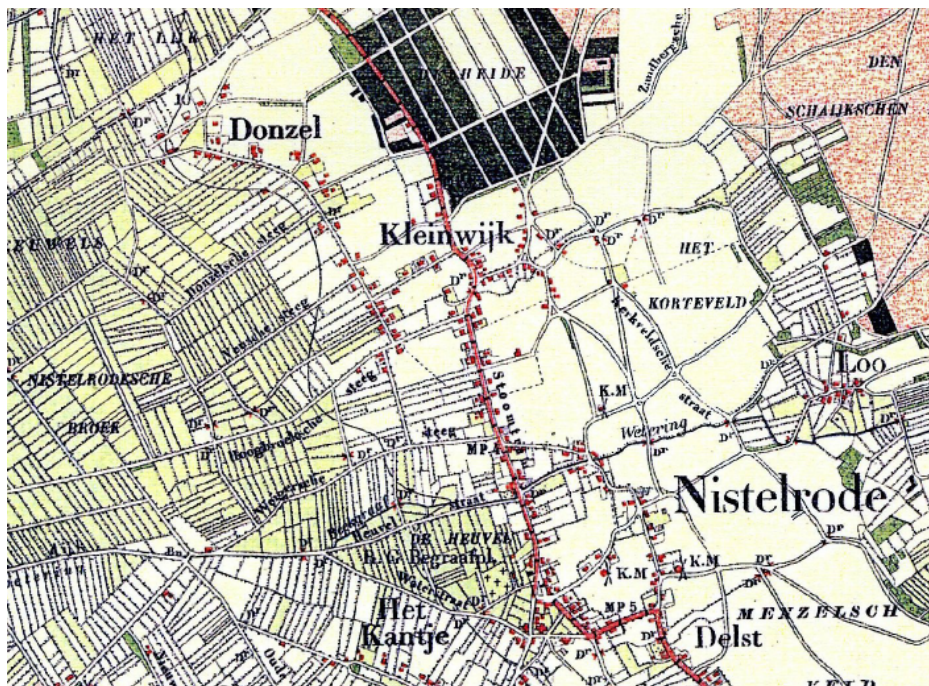
commerciële, functies aan Heescheweg en de kleinschalige en cultuurhistorisch interessante woonfunctie aan Donzel. De beëindiging van (agrarische) bedrijven biedt hier kansen voor nieuwe ontwikkelingen.

De strategie is er vooral op gericht beide functies met de bijhorende schaalverschillen een plek te gunnen in het gebied.

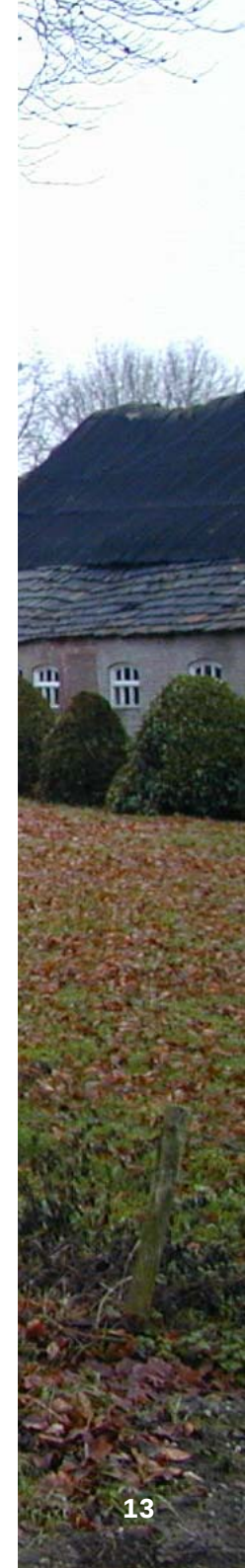
Voor Donzeld-Doolhof geldt in het bijzonder dat de beëindiging van (agrarische) bedrijven kansen biedt voor nieuwe ontwikkelingen.

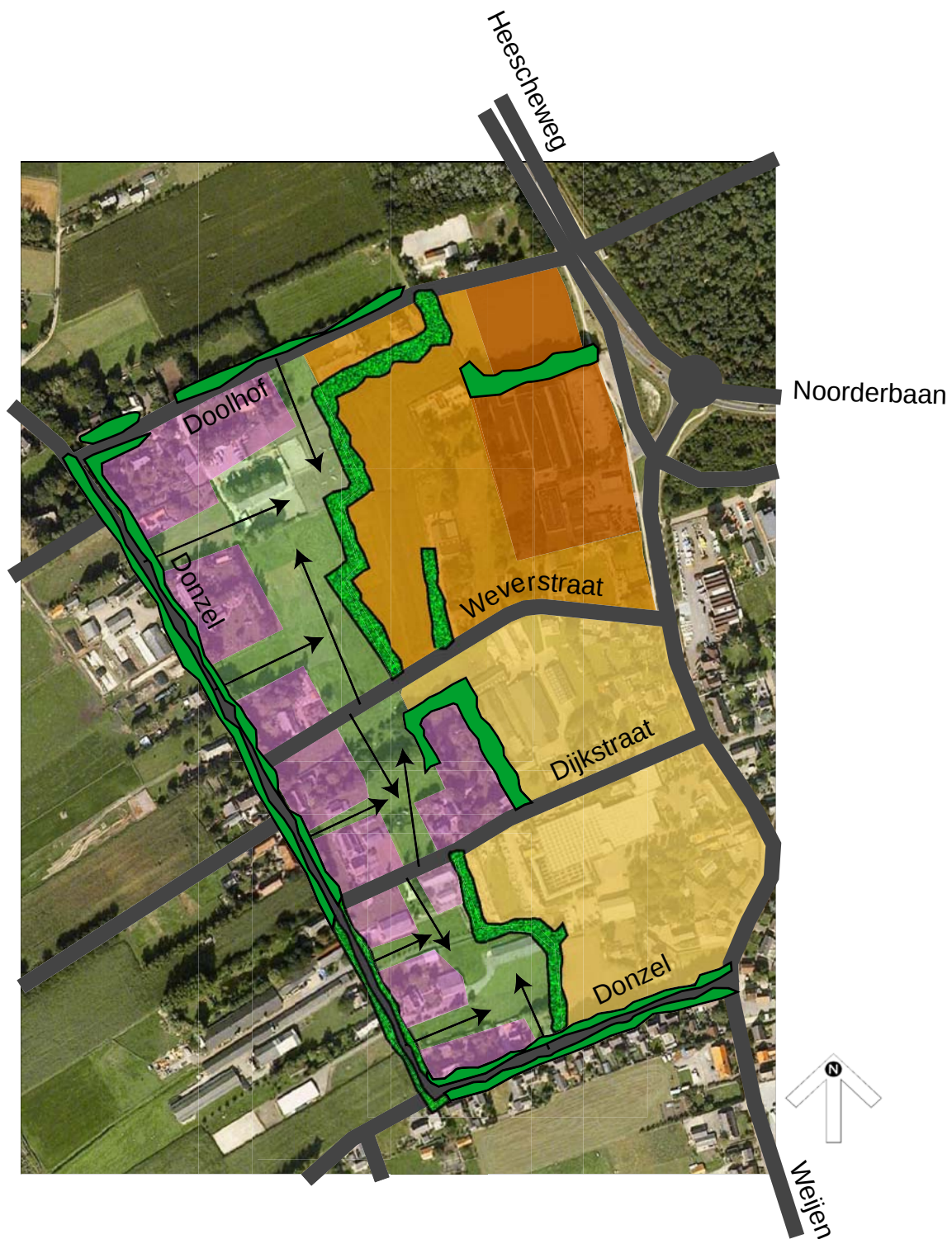
3.2 Structuur

De Heescheweg / Weijen is van oudsher de belangrijkste structuurdrager van Nistelrode. Kleinwijk en Donzel waren buurtschappen op de onderhavige locatie. Van Kleinwijk is weinig meer terug te vinden door de bedrijfsfuncties die zich aan de verkeerhoofdstructuur hebben gevestigd. Deze strook breidt zich uit langs de Dijkstraat en Weverstraat. Tussen deze ontwikkeling en Donzel is (nog steeds) een flinke groene zone aanwezig. Donzel, een voormalig agrarisch lint, is nu een landelijke woonstraat die door het groene karakter en haar cultuurhistorische betekenis bijzonder veel kwaliteit heeft. De



▲ Historische kaart Nistelrode ca. 1900



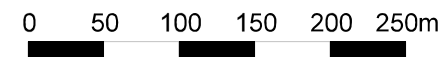


Legenda

-  verkeersstructuur
-  groenstructuur langs wegen
-  groenstructuur
-  groenstructuur nieuw / uit te breiden
-  groen, openheid
-  werken
-  werken (incl. bedrijfswoning)
-  wonen of werken
-  wonen in het landschap
-  doorkijk

Ontwikkelingsvisie Donzel / Doolhof Nistelrode

14 mei 2009
 schaal 1:5000
 A4 formaat



bebouwing aan Donzel heeft zich van oudsher gevestigd op de kruispuntjes met Dijkstraat en Weverstraat. Deze clustering is ook nu nog herkenbaar. Ergens tussen Donzel en Heescheweg / Weijen dienen deze twee verschillende milieus en functies elkaar te vinden.

3.3 Strategie

In de toekomstige structuur van het gebied loopt het landschap tot aan de strook met gemengde bebouwing en functies langs de Heescheweg / Weijen. Hierin ligt de historische Donzel met bijzondere woonboerderijen, als een historisch lint parallel aan de Heescheweg / Weijen. De groene strook tussen de beide sferen vormt de rand van het landschap. De doorzichten daarop vanaf Donzel maken dat dit zo kan worden ervaren.

Donzel

De bestaande karakteristieke afwisseling van bebouwing en openheid blijft gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren door enige passende nieuwe bebouwing toe te staan, waar dit aansluit bij de karakteristiek van de straat, zoals nabij de aansluitingen van Dijkstraat en Weverstraat. Op deze manier is het mogelijk de openheid in het middengebied te verenigen met het landelijk gebied waartoe Donzel behoort. De bestaande groene elementen in het middengebied versterken de scheiding tussen de dynamische strook aan de Heescheweg/Weijer en het cultuurhistorisch lint. Donzel wordt niet vastgeplakt aan de commerciële functies, maar blijft een bijzonder element in het landelijk gebied.

Heescheweg / Weijen

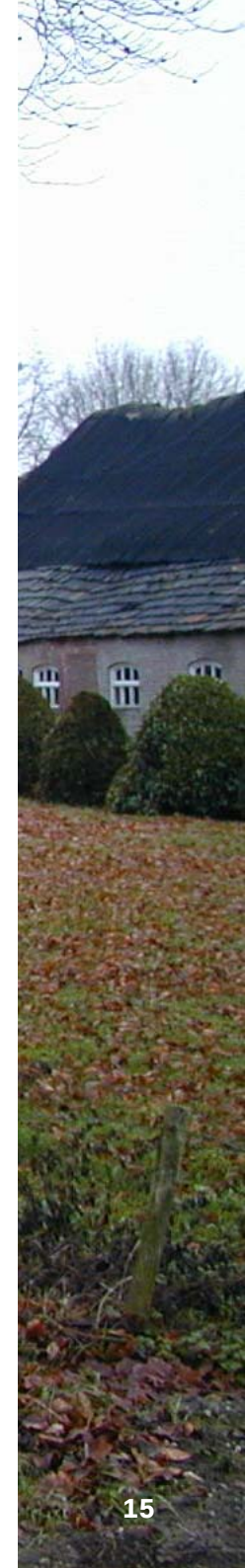
De bebouwing aan Heescheweg heeft ten noorden van Weverstraat een commerciële functie. Op de hoek met de Doolhof zal een nieuwe brandweerkazerne worden gebouwd.

Uitwerking van dit gebied luistert nauw aangezien het hier om een belangrijke entree van Nistelrode gaat.

Ten noorden van Weverstraat, aan de Doolhof en ten westen van de commerciële zone, wordt een invulling met woonwerk-locaties (werken incl. bedrijfswoning) voorgestaan, relatief kleine bedrijven met bedrijfswoning in een lichte milieucategorie. Op deze manier vindt er ook een overgang plaats naar het milieu aan Donzel. In de strook ten zuiden van de Weverstraat, tot aan de Donzel, zijn mogelijkheden voor herontwikkeling tot wonen of werken. Als er zich op een locatie kansen voordoen zal er een nadere uitwerking plaatsvinden. Op deze manier is in te spelen op de actuele behoefte.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet er aandacht zijn voor opwaardering van de ontsluiting (met name de Weverstraat). Tevens zijn onverharde of halfverharde wegen gunstig voor de infiltratie van hemelwater en dragen zij bij aan de bijzondere sfeer van het gebied. Het vraagt nader onderzoek om te zien of deze kwaliteiten verenigbaar zijn met de nieuwe functies.

De aansluiting van de Heescheweg / Noorderbaan op de Weijen zal op korte termijn worden vormgegeven als rotonde.





4

TOELICHTING BIJ DE KAARTEN

De kaarten geven op hoofdlijnen het beleid aan voor de beide gebieden. Zij zijn niet bedoeld om van te meten, maar geven de visie van de gemeente aan voor ontwikkelingen in het gebied. In principe kan worden bepaald of een initiatief passend kan zijn. Voor toetsing van initiatieven zal in detail een uitwerking plaats dienen te vinden.

Wonen in het landschap

Deze aanduiding geeft de plaatsen waar bestaande en mogelijk nieuwe woningen op een extensieve manier in het landschap aanwezig mogen zijn, bijvoorbeeld aansluitend bij de aanwezige oude buurtschappen. Het is daarbij de bedoeling dat wordt aangesloten bij de plaatselijke ruimtelijke en architectonische karakteristieken. Het betreft zones in de Noordrand Heesch en aan de Donzel, de Doolhof, de Dijkstraat en de Weverstraat te Nistelrode.

Wonen uitbreiding kern

Dit betreft de hoek Kerkweg/Beellandstraat/Amelseind, waar uitbreiding van de kern Heesch kan plaatsvinden, in een voor dit gebied passende dichtheid.

Groen, openheid

Hiermee wordt het open gebied aangegeven waarin en waartegen zich het “wonen in het landschap” bevindt. Versterking van de landschappelijke kwaliteit is hier primair.

Recreatie, maatschappelijke functies, openheid

Deze aanduiding heeft betrekking op het westelijk gedeelte van de Noordrand Heesch. Hier bevindt zich reeds een voetbalveld en tennisbanen. De “grootschalige” openheid dient bewaard te blijven bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten behoeve van recreatieve voorzieningen (park, sport) en/of maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld begraafplaats).

Groenstructuur en Groenstructuur nieuw / uit te breiden

Dit betreft aanwezige te handhaven groenstructuren en aan te leggen groenstructuren.

Groenstructuur langs wegen / nieuwe groenstructuur langs wegen

Hiermee zijn de belangrijkste door bomen begeleide wegen aangegeven, en is tevens aangeduid waar nieuwe boombeplanting moet worden aangebracht.

Langzaam verkeersverbinding

Geeft indicatief aan waar doorgangen voor het langzaam verkeer gewenst zijn aan de noordzijde van de Mgr. Van den Hurklaan.

Werken

Dit heeft betrekking op de bestaande bedrijven, alsmede de brandweerlocatie bij de aansluiting Heescheweg / Weijen in Nistelrode.

Werken (incl. bedrijfswoning)

Dit geeft de gebieden aan langs de Weijen tussen Doolhof en Weverstraat waar woon-werk-locaties (kleine bedrijven met bedrijfswoning, lichte milieucategorie) kunnen worden gerealiseerd.

Wonen of werken

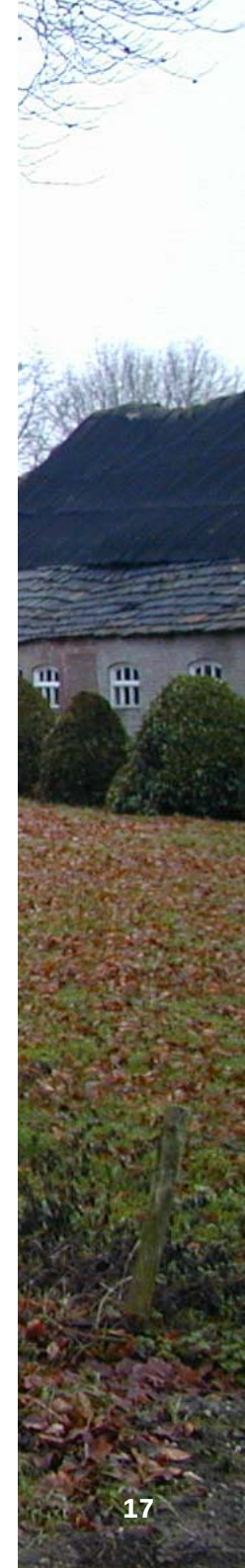
Dit is het gebied langs de Weijen tussen Weverstraat en Donzel, waar een herontwikkeling tot wonen of werken mogelijk is (nader uit te werken).

Doorkijk

Deze aanduiding geeft aan waar de aanwezige openheid landschappelijk waardevol is en bebouwing niet gewenst.

De aanduidingen rijksweg, verkeersstructuur, zandweg en kern spreken voor zichzelf.

SAB Eindhoven, 14 mei 2009



~~s a~~
~~b~~



Bijlage 3:

Overzicht particuliere initiatieven

Locatie initiatief
Abdijstraat 30-32 Heeswijk-Dinther 6 appartementen
Abdijstraat 42 Heeswijk-Dinther 1 vrijstaande woning
Abt van de Venstraat 52 Heeswijk-Dinther 1 vrijstaande woning
Balledonk ong. Heeswijk-Dinther (naast nr. 42) 1 vrijstaande woning
Beellandstraat ong. Heesch (naast nr. 9) 1 vrijstaande woning
Boogstraat ong. Heesch (achter Lage Wijststraat 8) 2 vrijstaande woningen
Bosschebaan 15 Heesch woningsplitsing en 2 vrijstaande woningen
Bosschebaan 32-34 Heesch (en Cruijsberg ong.) 6 vrijstaande woningen (sloop 2 bestaande woningen)
Bosschebaan ong. Heesch (naast Broekhoek 1) 1 vrijstaande woning
Broekhoek ong. Heesch (naast 20a) 1 vrijstaande woning
Broekhoek ong. Heesch (naast 22) 1 vrijstaande woning
Broekhoek ong. Heesch (naast 24) 2 woningen (twee-onder-één-kap)
Buitenpas ong. Heesch (achter Maasstraat 33) 1 vrijstaande woning
Bosbeemd ong. Heesch (achter Burg. van Hulstlaan 26) 2 vrijstaande woningen
De Wilgen ong. Nistelrode (achter Laar 74) 1 vrijstaande woning
Donkeren Dijk ong. Heeswijk-Dinther (achter Heilarensestraat 29) 1 vrijstaande woning
Donzel ong. Nistelrode (naast nr. 4) 1 vrijstaande woning
Doolhof ong. Nistelrode (naast nr. 7) 1 bedrijfskavel met bedrijfswoning voor kleinschalig bedrijf
Dorpsstraat 72 Loosbroek vestiging autobedrijf (legalisatie)
Gouveneursweg ong. Heeswijk-Dinther (naast nr. 2) 1 vrijstaande woning
Graafsebaan ong. Heesch (achter nr. 32) 1 vrijstaande woning
Graafsebaan ong. Heesch (achter Lindenlaan 9) 4 vrijstaande woningen

Heuvel ong. Vorstenbosch (achter Binnenveld 36) 2 vrijstaande woningen
Heuvel ong. Vorstenbosch (naast nr. 10) 1 vrijstaande woning
Hoofdstraat ong. Heeswijk-Dinther (naast nr. 101) 1 vrijstaande woning
Hoofdstraat ong. Heeswijk-Dinther (naast nr. 114A) 1 vrijstaande woning
Hoofdstraat 114 Heeswijk-Dinther 2 vrijstaande woningen (beëindiging agrarisch bedrijf)
Kapelstraat 26 Vorstenbosch 4 vrijstaande woningen (beëindiging agrarisch bedrijf)
Koorstraat ong. Heeswijk-Dinther (achter Donkeren Dijk 18) 1 vrijstaande woning
Kromstraat 24 Nistelrode wijziging gebruik van dienstverlening naar wonen
Laar 54 Nistelrode Woningsplitsing
Leekenstraat 2-4 Heesch wijziging van maatschappelijk naar wonen (2 vrijstaande woningen)
Maasstraat ong. Heesch (naast nr. 4 en nr. 14) 2 vrijstaande woningen (beëindiging agrarisch bedrijf)
Mgr. Van den Hurkiaan ong. Heesch (achter Kerkweg 1) 3 woningen (2 twee-onder-één-kap en 1 vrijstaand)
Mgr. Van den Hurkiaan ong. Heesch (naast nr. 14) 1 vrijstaande woning
Mgr. Van Oorschotstraat 24 Heeswijk-Dinther 4 appartementen
Pater van den Elsenstraat 2 Heeswijk-Dinther 2 woningen (twee-onder-één-kap)
Peelstraat ong. Vorstenbosch (naast nr. 6) 3 bedrijfskavels met bedrijfswoning voor lichte bedrijven (incl. sanering zware bedrijfs-activiteiten)
Raadhuisstraat ong. Heeswijk-Dinther (naast nr. 5) 1 vrijstaande woning
Schutsboomstraat ong. Heesch (naast nr. 5) 1 vrijstaande woning
Schuurakker ong. Heeswijk-Dinther (achter Heilarensestraat 62) 1 vrijstaande woning
Weijen 38 Nistelrode Uitbreiding werkplaats

Bijlage 4:

Notitie inspraakreacties



NOTITIE INSPRAAKREACTIES

DE KOMMEN VAN BERNHEZE

Inleiding.

Het voorontwerp bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” lag met ingang van 1 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage. In deze termijn werden drie inspraakavonden gehouden:

- 23 maart 2010 in Cultureel Centrum Servais te Heeswijk-Dinther;
- 25 maart 2010 in De Kanz te Nistelrode en
- 30 maart 2010 in Cultureel Centrum De Pas te Heesch.

Van deze inspraakavonden zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen zijn in deze notitie opgenomen. Ook de presentatie, gehouden tijdens deze inspraakavonden, is in deze notitie verwerkt.

Tevens zijn in deze notitie opgenomen de tijdens deze avonden ontvangen schriftelijke reacties alsmede alle in genoemde termijn van ter inzage legging ontvangen reacties.

De publicatie

Inpraak voor-ontwerpbestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'

Burgemeester en wethouders maken op grond van de inspraakverordening de ter inzage legging bekend van het voor-ontwerpbestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' (komplan).

Inhoud

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat de vijf kernen van de gemeente Bernheze (m.u.v. de winkelcentra en bedrijventerreinen) en vervangt 112 verouderde bestemmingsplannen. Uitgangspunt is het vastleggen van de bestaande situatie in een actueel juridisch kader en het toestaan van kleinschalige ontwikkelingen. Voor twee deelgebieden binnen het plangebied is een ontwikkelingsvisie opgesteld: de Noordrand Heesch en Donzel-Doolhof Nistelrode.

Inzage

Het voor-ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 1 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis aan De Misse 6 te Heesch. Het plan is digitaal te raadplegen via de website www.bernheze.org. Ook liggen exemplaren van het plan ter inzage in Gemeenschapshuis De Wis te Loosbroek, Gemeenschapshuis De Stuik te Vorstenbosch en de bibliotheken in Nistelrode en Heeswijk-Dinther.

Reageren

Gedurende de termijn van inzage kan iedereen op het bestemmingsplan reageren door het indienen van een inspraakreactie. Deze kunt u richten aan Burgemeester en wethouders, Postbus 19, 5384 ZG te Heesch. Indien u uw inspraakreactie mondeling wilt geven (buiten de inspraakavonden) kunt u contact opnemen met de heer T. Donkers van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.

Inspraakavonden

Op de onderstaande datums worden inspraakavonden georganiseerd. Tijdens deze avonden wordt het bestemmingsplan toegelicht en is er de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven. U kunt één van de volgende inspraakavonden bijwonen:

- dinsdag 23 maart 2010 in Cultureel Centrum Servaes, Raadhuisplein 24 te Heeswijk-Dinther, aanvang om 19.30 uur
- donderdag 25 maart 2010 in De Kanz, Maxend 6 te Nistelrode, aanvang om 19.30 uur
- dinsdag 30 maart 2010 in Cultureel Centrum De Pas, De Misse 4 te Heesch, aanvang om 19.30 uur

Heesch, 26 februari 2010

Burgemeester en wethouders van Bernheze
de secretaris,

de burgemeester,

A.J.G. Bex MLD

A.A.M.M. Heijmans

Afschrift aan:

0 De Bernhezer : 26 februari 2010 (ter inzage van 1 maart t/m 11 april 2010)

Verslag inspraakavond in Cultureel Centrum Servais te Heeswijk-Dinther

Aanwezig:

- ca 30 belangstellenden, presentielijst;
- wethouder E. Daandels, voorzitter;
- Inger Smeets, namens SAB
- Aico Visschers, namens SAB
- Ted Donkers, namens de gemeente
- Ruth Govaerts, namens de gemeente.

Wethouder Daandels opent de inspraakavond en geeft in het kort het programma van de avond weer.

Inger Smeets presenteert de bij deze inspraaknotitie behorende presentatie.

De belangrijkste opmerkingen en vragen tijdens deze inspraakavond.

Procedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt tot 11 april ter inzage. Alle reacties en de resultaten van het vooroverleg worden voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan beantwoord.

Particuliere initiatieven.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn tot nu toe acht particuliere initiatieven meegenomen. Dit betreffen veelal verzoeken voor de bouw van één of meerdere woningen. Voor deze verzoeken zijn de haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en akkoord bevonden.

In de volgende fase, in het ontwerpbestemmingsplan, worden meer verzoeken meegenomen. Voor deze initiatieven lopen nog diverse onderzoeken.

Wat zijn de verschillen ten opzichte van het oude plan?

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan; geen ontwikkelplan. Enkel voor de noordrand van Heesch en voor Donzel- 't Runneke is een ontwikkelvisie opgesteld. Voor beide gebieden is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Overige veranderingen betreffen voornamelijk marginale afwijkingen in maten en het opnemen van nieuw/gewijzigd beleid, w.o. de mantelzorg en de bijgebouwenregeling. Bestaande rechten blijven in beginsel nadrukkelijk behouden.

Is het bestemmingsplan digitaal beschikbaar?

Het bestemmingsplan is op dit moment in pdf digitaal beschikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan zal volgens de landelijke standaard digitaal beschikbaar komen.

Dorpsraad Vorstenbosch

De Dorpsraad verzoekt om een gesprek dan wel, na afloop van de vergadering, vragen te beantwoorden.

De vragen zijn voor zover mogelijk na afloop beantwoord. Deze zijn tevens als inspraakreactie aangemerkt.

Kan in een later stadium nog gereageerd worden?

Ja, ook indien nu niet gereageerd wordt, kan tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze worden ingediend.

Randweg Heilaren

In de Structuurvisie/verkeerscirculatieplannen is voor verdere ontsluiting van de kern Heeswijk-Dinther een randweg getekend, te weten aan de oostzijde van de kern richting Heilaren. De richting/locatie is grofmazig vastgelegd. Als gevolg van een amendement heeft de raad besloten dat aanvullende studie verricht zal worden naar opties voor de verkeersafwikkeling in Heeswijk-Dinther.

Bebouwing in en buiten het bouwvlak

Voor de bestemming Wonen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden opgericht. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden geplaatst. Indien het hoofdgebouw nu reeds groter is dan het bouwvlak, wordt verzocht dat nu aan te geven middels een inspraakreactie.

Zendmasten tot 40 meter

In de bouwregels is een mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing opgenomen voor het plaatsen van zendmasten tot 40 meter. In de dan te voeren procedure bestaat de mogelijkheid te reageren.

Beantwoorden inspraak

Een reactie is medio september/oktober te verwachten. De beantwoording vindt voor de ter inzage legging van het ontwerpplan plaats.

Verslag inspraakavond in De Kanz te Nistelrode.

Aanwezig:

- ca 40 personen, presentielijst;
- wethouder E. Daandels, voorzitter;
- Inger Smeets, namens SAB;
- Ted Donkers, namens gemeente;
- Ruth Govaerts, namens gemeente.

Wethouder Daandels opent de inspraakavond en geeft in het kort het programma van de avond weer.

Inger Smeets presenteert de bij deze inspraaknotitie behorende presentatie.

De belangrijkste opmerkingen en vragen tijdens deze inspraakavond.

WRO zones/wijzigingsgebieden. Zijn ook andere ontwikkelingen mogelijk?

Een voorbeeld van een dergelijke wijziging is de locatie voormalige brandweerkazerne. Voor deze locatie is een wijziging te verwachten. De procedure gekoppeld aan een wijziging is eenvoudiger. Een nadere uitwerking van het gebied is echter nog noodzakelijk. Ook in de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is inspreken mogelijk.

De brandweerkazerne heeft de bestemming bedrijf, met aanduiding brandweerkazerne. Deze wijze van bestemmen vloeit voort uit landelijk voorgeschreven standaarden. De vestiging van een nieuw bedrijf is mogelijk.

Is ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne een maatschappelijke bestemming mogelijk?

Indien daartoe de behoefte bestaat kan dit in de planprocedure worden ingebracht.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast op basis van argumenten.

Overgangsrecht. Wat valt onder het overgangsrecht?

Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van ca 112 verouderde bestemmingsplannen met elk eigen regels en systemen. Uniformering is zeer gewenst. Zo is het beleid ten aanzien van de aan- en bijgebouwen in het voorliggend plan geïntegreerd.

Dit kan betekenen dat sommigen op grond van dit nieuwe bestemmingsplan meer mogen en anderen mogelijk wat minder.

Bestaande vergunde bebouwing blijft uiteraard gehandhaafd. Van afbraak is geen sprake.

Alvorens het voorontwerp bestemmingsplan op te stellen is door SAB geïnventariseerd. Tevens is de lijst van handhavingzaken meegenomen.

Bebouwing niet op kaart.

Van belang is dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak op de verbeelding is aangegeven. Eventuele aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht. Indien deze niet alle op de kaart zijn aangegeven, betekent dat niet dat deze daarmee onder het overgangsrecht zijn komen te vallen.

Functies van wegen zijn niet benoemd.
Dat is juist.

Informatieavond in ontwerpfase. Opkomst slecht.

In de ontwerpfase is geen informatieavond gepland. Via twee publicaties is geprobeerd zoveel mogelijk mensen te bereiken. Iedereen kan ook via internet kennis nemen van het voorontwerp bestemmingsplan.

De ervaring leert dat bij conserverende plannen, zoals onderhavig, minder belangstelling bestaat. Van het signaal wordt kennis genomen.

Peuterspeelzaal.

Voor de betreffende locatie zijn ontwikkelingen gaande. Een besluit over het accommodatieplan volgt. Thans is de huidige bestemming opgenomen. Vooralsnog bestaat het voornemen tot verkoop. In het kader van het accommodatieplan zijn andere opties mogelijk, zoals maatschappelijke, w.o. voor de Heemkundekring.

Agrarisch bedrijf, locatie Van Es

Het agrarisch bedrijf is niet actief. Voor het betreffende gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wellicht kan reeds in het ontwerpplan een bestemming Wonen worden opgenomen.

Bestemmingsplan voor 10 jaar.

In de Wro is opgenomen dat een bestemmingsplan in beginsel iedere 10 jaar herzien moet worden. Concrete plannen worden nu meegenomen. Dit betekent niet dat op een later tijdstip, binnen genoemde 10 jaar, geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit kan middels de wijzigingsbevoegdheden of via een herziening/projectbesluit.

Inzage bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan ligt tot 11 april a.s. ter inzage.

Verslag inspraakavond Cultureel Centrum De Pas te Heesch

Aanwezig:

- ca 70 personen, presentielijst;
- Inger Smeets, namens SAB;
- Ted Donkers, namens gemeente;
- Ruth Govaerts, namens gemeente.

De heer Ted Donkers opent de inspraakavond en geeft in het kort het programma van de avond weer.

Inger Smeets presenteert de bij deze inspraaknotitie behorende presentatie.

De belangrijkste opmerkingen en vragen tijdens deze inspraakavond.

Inspraakreacties – zienswijzen, criteria.

Alle opmerkingen kunnen worden gemaakt over het plan, dus niet enkel geconstateerde fouten.

Noordrand Heesch, opmerkingen en vragen.

Hoe breed moet een zogenaamde doorkijk zijn?

In de betreffende visie is grofmazig de breedte middels verschillende kleuren aangegeven. De doorkijk heeft niet enkel te maken met een doorkijk naar achteren, maar ook met de beleving van het straatbeeld/ de aanwezige bebouwingsstructuur. De maat is derhalve afhankelijk van de situatie, zeer wisselend.

Hoeveel woningen kunnen in het 'bruine vlak' gerealiseerd worden?

Deze locatie betreft zeker geen projectmatige uitbreiding, zoals eerder naastgelegen gerealiseerde woonwijken. Het behoud van de landschappelijke kwaliteit staat voorop. Het betreft enkel de toevoeging van bebouwing op een open plek, aan linten, passend bij de bestaande bebouwing. Van een extra verkeersontsluiting is dan ook geen sprake. De gemeente ontwikkelt niet. Het betreffen enkel particuliere initiatieven. De visie is ook opgesteld vanwege ontvangen verzoeken.

Wie bepaalt uiteindelijk wat er komt?

De visie wordt gelijk met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Verzoeken worden dan aan deze visie getoetst, waarna zo nodig de procedure gevolgd dient te worden.

Zorg voor omwonenden. Naar de mening van meerdere aanwezigen is onvoldoende duidelijk wat er kan komen. Inspreker verzoekt om concrete aantallen. Anderen verzoeken geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Om een beter inzicht te krijgen in de bouwmogelijkheden in de noordrand van Heesch is de toelichting bij de kaart van belang.

Koppeling visie – verbeelding.

De verdere uitwerking moet voldoen aan de visie. De visie is onderdeel van het bestemmingsplan. Inspraak op deze visie is dan ook mogelijk.

Meermalen worden tegenstellingen uitgesproken: “laten zoals het nu is”, “niet teveel bevoegdheden weggeven” tot “positief bestemmen”.

Begraafplaats.

In het verleden is gesproken over een begraafplaats in de noordrand van Heesch. Op dit moment is dit niet aan de orde. Wellicht is op termijn deze functie weer in beeld. Het bestemmingsplan zal dan, met de gebruikelijke procedure, gewijzigd moeten worden.

Is aanpassing van de visie nog mogelijk?

Ja, de gemeenteraad stelt deze eerst op een later tijdstip vast.

Bouwvlak strak rond bestaande bedrijven.

De bedrijven liggen in een woonomgeving. De bestaande bebouwing is sowieso bestemd. Indien concrete plannen tot uitbreiding bestaan, dan is het van belang en wenselijk om in deze procedure te reageren.

Algemeen.

De individuele reacties worden in alfabetische volgorde van de betreffende locatie behandeld.

Deze reacties worden voorafgegaan door de algemene reacties, zowel van adviserende instanties/verenigingen e.d. als individuele algemene reacties.

Plaatsaanduiding:

H	Heesch
HD	Heeswijk-Dinther
L	Loosbroek
N	Nistelrode
V	Vorstenbosch

Reacties naar aanleiding van vooroverleg.

***Provincie Noord-Brabant
D.d. 30 maart 2010***

**Provincie Noord-Brabant.
F.J. Pienaar
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch**

Vanuit het provinciaal belang om de kwaliteit tussen stad en land te versterken, dient uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied zoveel mogelijk te worden voorkomen. Onontkoombare uitbreiding dient met de inzet van de rood-met-groen regeling inzichtelijk te worden gemaakt hoe de uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. Het gemeentelijk 'Groenfonds' is niet in de toelichting opgenomen.

Reactie:

In de toelichting is een paragraaf over de gemeentelijke regeling, het zgn. 'Groenfonds' opgenomen.

***VROM-Inspectie
D.d. 20 mei 2010***

**VROM-Inspectie
Directie Uitvoering Regionale Afdeling Zuid
Ir. J.J.M. Henssen
Postbus 850
5600 AW Eindhoven**

Rijkswaterstaat verzoekt minimaal 50 meter vanaf de buitenkant van de huidige verharding van de Rijksweg A 59 te vrijwaren van iedere bebouwing. Tevens verzoekt zij een overlegzone van 75 meter op te nemen waarbinnen overleg met Rijkswaterstaat Noord-Brabant noodzakelijk is indien in deze zone bebouwing gepland wordt. Opname dient plaats te vinden in de plantoelichting, de regels en op de verbeelding.

Reactie:

In de plantoelichting, de planregels en op de verbeelding zijn de 50 en 75 meter zones in een werkbare/passende regeling opgenomen.

***Waterschap Aa en Maas
D.d. 14 april 2010***

**Waterschap Aa en Maas
L. de Theije
Postbus 5049**

5201 GA 's-Hertogenbosch

Ten aanzien van de plantoelichting merkt inspreker op dat, in tegenstelling tot de beschreven zes uitgangspunten in paragraaf 3.4.1, het Waterschap acht uitgangspunten hanteert. (Zie bijlage brief.)

Diverse woningbouwlocaties worden afgekoppeld. Dit betekent dat in de bestemming Wonen tevens opgenomen moet worden dat deze gronden bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten zuidwesten van Heeswijk-Dinther ligt de natte natuurparel Wijboschbroek. De attentiezone overlapt deels de kern. In deze attentiezone wordt een waterhuishoudkundige bescherming voorgestaan. Het Waterschap adviseert een dubbelbestemming 'Waterstaat – natte natuurparel bufferzone' op de verbeeldingen 12 en 14 op te nemen.

Tot slot verzoekt het Waterschap alle leggerwatergangen te bestemmen als Water.

Reactie:

De plantoelichting is aangepast. De uitgangspunten zijn toegevoegd. De bestemming Wonen wordt niet uitgebreid met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Eventuele maatregelen als gevolg van afkoppeling kunnen in de bestemming Wonen toegepast worden. Het uitbreiden van de bestemming, zoals gewenst, kan leiden tot ongewenste situaties en verdient derhalve niet de voorkeur. Ten behoeve van de natte natuurparel en de bijbehorende attentiezone is de dubbelbestemming "Waterstaat – natte natuurparel bufferzone" opgenomen. De leggerwatergangen zijn op de verbeelding opgenomen.

Overige insprekers

Algemene reacties

Dorpsraad Vorstenbosch	V	(Reactie over diverse percelen)
VV H.V.C.H.	H	(Betreft sportpark De Braaken)
Vereniging De Oorsprong	N	(Betreft Donzel – Doolhof)
Koffiestraat 1	HD	(Betreft rondweg HD)
Maasstraat 1 (2x),3,4,5,7,8,9, 11,13,15,17,19, 21,23	H	(Betreft Noordrand Heesch)
Zijlstraat 7b	HD	(Locaties D'n Tol, v.m. Rabobank, Ter Weer)

Insprekers op alfabetische volgorde.

A:

Abdijstraat 47	HD
Achterstraat 12	N
Asterstraat 11	H

B:

Balledonk 2, 4 en 4a	HD
Balledonk 42	HD
Bosschebaan 15	H
Bosschebaan 17	H
Bosschebaan 32 – 34 (2x)	H
Dr. Boutkanstraat ong.	HD
Broekkant 12a	V
Brouwersstraat 1	HD
Brouwersstraat 7	HD
Burg. Van Hulstlaan 26	H
Burg. V.d. Veerdonkstraat 3	HD
Burg. V.d. Veerdonkstraat 11	HD

C:

Cruijsberg 6	H
--------------	---

D:

Dintherveldsestraat (nabij)	HD
Dijkstraat 22 e.o.	N
't Dorp 118	H
't Dorp 122	H
Dorpsstraat 72	L

E:

De Essenburgh 4	HD
De Essenburgh 6	HD

G:

Goorstraat	H
Goorstraat 5	H
Goorstraat 7	H
Goorstraat 20	H
Goorstraat 23	H
Goorstraat 49 e.o.	H
Graafsebaan (nabij 22)	H
Graafsebaan 44	H

H:

De Helling 36	V
Heuvel 10	V
Hondstraat 16	V
Hoofdstraat 51	HD

K:

Kapelstraat 10	V
Kapelstraat 11 (2x)	V
Kapelstraat 20 (2x)	V
Kerkweg 2	H
Kerkweg 3	H

L:

Laar 34	N
Loo 5	N
Loosbroekseweg 12	N

M:

Maasstraat 31 (2x)	H
Maasstraat 33	H
Meerstraat (kad nr.1019)	HD
Meerstraat 9	HD
Meerstraat 11	HD
Meursstraat 9 – 11	H
Meursstraat 13	H
Mgr. V.d. Hurkiaan 2 e.o	H
Mgr. V.d. Hurkiaan 14	H
Mgr. V.d. Hurkiaan 16a	H
Mgr. V.d. Hurkiaan 18 (nabij)	H
Molenerf 2	N

N:

Nieuwlandsestraat 9	HD
---------------------	----

O:

Oude Veghelsedijk 5	V
---------------------	---

P:

Past. Boelenstraat 8	H
Past. J. Groenenstraat 1	N

Peelstraat 6 e.o.	V
-------------------	---

S:

De La Sallestraat 25	H
Schoonstraat 33 – 35	H
St. Servatiusstraat 15	HD
St. Servatiusstraat 23 – 25	HD

W:

Weijen 38	N
Weijen 77/Dijkstraat 3	N

Z:

Zijlstraat 34	HD
Zoggelsestraat 14	H

Samenvatting inspraak en reacties.

Algemeen:

Dorpsraad Vorstenbosch

Ingekomen 25 maart 2010, inspraakavond

Dorpsraad Vorstenbosch

p.a. B. van Kessel

Mst. Loeffenplein 12

5476 KX Vorstenbosch

1. Bedrijventerrein Peelstraat
 - a. 3 Nieuwe bedrijfslocaties zijn al ingetekend.
 - b. Is er ruimte voor een zgn. bedrijfsverzamelgebouw?
2. Waarom is de Helling II niet als woonbestemming aangegeven? Wat is de stand van zaken van CPO op deze locatie?
3. Waarom is de RvR locatie aan de Peelstraat – Rietdijk niet aangegeven als woonbestemming?
4. De Hugte is op de plankkaart vermeld als school.
5. De locatie aan de Kapelstraat van T. van Creij is aangegeven als woonbestemming, de locatie van J. van Kessel half agrarisch, half als woonbestemming en de locatie Somers volledig agrarisch. Is dit juist?
6. Het kantoorpand van Van Hoek, aan de Hondstraat is ingetekend met de bestemming Wonen. Is dit juist?
7. Wat is het verschil in Wonen met een “+” teken en zonder een “+” teken?
8. Wat betekent “WRA”? (Locatie achter J. van Kessel, Broekkant.)
9. De woning van de heer G.J. Smits in Bergakkers is niet ingetekend.

Reactie:

1. Aan de Peelstraat zijn drie nieuwe bedrijfslocaties positief bestemd. Twee van deze locaties zijn reeds door de particulier eigenaar verkocht. Het derde perceel zal volgen. De gemeente is bekend met een door de Dorpsraad uit te voeren onderzoek naar de haalbaarheid van het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek en andere nog te maken overwegingen (ruimtelijk etc.) kan eventueel de plangrens verlegd worden.
2. Voor deze locatie is een bestemmingsplan in voorbereiding. Op het moment van opstellen van dit voorontwerp was de uitwerking onvoldoende ver om de locatie mee te nemen in dit voorontwerp bestemmingsplan Kommen Bernheze. De mogelijkheden van -gedeeltelijk- invullen van deze locatie middels CPO worden nadrukkelijk bekeken.
3. Ook voor de locatie Peelstraat-Rietdijk wordt een eigen plan opgesteld. De uitwerking van deze locatie is niet ver genoeg om deze reeds nu positief te bestemmen.
4. De bestemming voor het perceel Kerkstraat 6 is gewijzigd in Wonen, met aanduiding gs.
5. De locatie Kapelstraat 9 is conform huidig gebruik terecht voorzien van een bestemming Wonen. Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming

- Tuin 2. Het achterste deel van de locatie Kapelstraat 11 is voorzien van de bestemming Agrarisch.
6. Het bouwvlak ter plaatse van Hondstraat 9 is geschrapt.
 7. De “+” verwijst naar “WRA, Waarde – archeologie”, zoals op de verbeelding aangegeven en nader in artikel 20 van de planregels uitgewerkt.
 8. Zie reactie onder punt 7.
 9. De woning hoek Heuvel – Binnenveld is alsnog opgenomen op de verbeelding.

VV H.V.C.H.

Ingekomen 30 maart 2010, 2010/21643

VV H.V.C.H.

p.a. C. Ploegmakers

Achterste Groes 14

5384 VG Heesch

De vereniging verzoekt om een gesprek over de mogelijkheden op sportpark De Braaken ten aanzien van verplaatsing en/of uitbreiding van het bouwblok en de parkeerplaats aan de Binnenweg.

Reactie:

Met VV HVCH vond overleg plaats. Diverse varianten, deels ten aanzien van verplaatsing van het clubgebouw e.d., werden beoordeeld. VV HVCH heeft inmiddels besloten het clubgebouw niet te verplaatsen. Het bouwvlak is enigszins verruimd, zodat nieuwbouw op de huidige locatie zonder meer mogelijk is. Het parkeerterrein aan de Schoonstraat met de bestemming Verkeer is gewijzigd in Sport. Deze wijziging biedt meer mogelijkheden voor evt. verplaatsing e.d.

Vereniging De Oorsprong

Ingekomen 8 april 2010, 2010/22693

Vereniging De Oorsprong

p.a. A.E. Sluiter

Donzel 52

5388 PK Nistelrode

De Vereniging verzoekt het gebied Donzel – Doolhof als volgt te bestemmen, zo nodig middels aanpassing van de verbeelding:

1. Het gebied ten westen van Heescheweg/Weijen mag onder geen beding aangetast worden. Het gebied heeft in bestemmingsplan Buitengebied een zgn. ALCA status. Het overgangsgebied is agrarisch, groen en open, met landschappelijke recreatieve en cultuurhistorische unieke waarden.
2. De nog groene gebieden nabij de aansluitingen Dijkstraat – Weverstraat moeten als agrarisch – groenstructuur bestemd blijven om het open karakter en de bestaande doorkijkfunctie te behouden. Zeker ook de smalle agrarische strook naar de Weverstraat toe.

3. Nader onderzoek naar opwaardering van de ontsluiting van m.n. de Weverstraat is niet noodzakelijk. Het onverharde deel draagt bij aan de bijzondere sfeer van het overgangsgebied en infiltratie van hemelwater.
4. – de open strook tussen de percelen Doolhof 7 en 15 bestemmen als agrarisch – groenstructuur, cfm de Ontwikkelingsvisie;
– idem tussen Donzel 60 en 52;
– idem tussen Donzel 50 en Weverstraat 32, de strook achter Donzel 52 en 50 en ten oosten van Weverstraat 32;
– het resterende terrein aan de Weverstraat agrarisch bestemmen en indien beperkte bebouwing toch wordt toegestaan deze beperken tot vrijstaande woonbebouwing al dan niet met werken (milieucategorie 1).
5. Gebied Heescheweg – Weverstraat – Donzel – Dijkstraat:
– groenstructuren (pijlen in visie) op verbeelding vastleggen;
– na verhuizing bedrijf Dijkstraat 8, bestemming vrijstaand wonen/ werken (milieucategorie 1).
6. Gebied Weijen – Dijkstraat – Donzel:
– groenstructuren (pijlen in Ontwikkelingsvisie) op verbeelding vastleggen;
– bij verhuizing van bestaande commerciële activiteiten bestemming Wonen/werken (milieucategorie 1).

Reactie:

Voor het gebied Donzel – Doolhof is een Ontwikkelingsvisie: Strategie Donzel – Doolhof te Nistelrode opgesteld. Juist vanwege de beëindiging van bedrijven biedt het gebied kansen voor nieuwe ontwikkelingen, terwijl nadrukkelijk bestaande ruimtelijke kwaliteiten worden benoemd en veilig gesteld.

Voor het gehele gebied is weliswaar op de verbeelding een WRO zone Wijzigingsgebied opgenomen, doch dit betekent niet dat alle bestemmingen zondermeer gewijzigd kunnen worden. In artikel 22.7 wro-zone – wijzigingsgebied – 2 (Donzel – Doolhof Nistelrode) is immers opgenomen dat de bestemmingen gewijzigd kunnen worden in Bedrijf, Maatschappelijk, Groen, Tuin, Verkeer, Water en Wonen ten behoeve van grondgebonden woningen mits aan de in het artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Zo dient de Ontwikkelingsvisie in acht te worden genomen (waarin de ruimtelijke kwaliteiten worden beschreven en dus ook beschermd, zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, zijn slechts bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan (dus activiteiten die in iedere woonomgeving als passend worden ervaren), mogen belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse etc.

De kaart bij de Ontwikkelingsvisie maakt duidelijk onderscheid in de diverse functies.

Alle in de inspraakreactie genoemde locaties worden op de verbeelding dan wel middels de ontwikkelingsvisie, het toetsingskader bij toepassing van een verzoek tot wijziging, conform de wens van insprekers beschermd.

Een eventueel noodzakelijk te verhardens ontsluitingsweg leidt tot een wijziging in de waterhuishouding. Nader onderzoek zal dan bepalen welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn.

*Maasstraat 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23,
Meursstraat 13
Bosschebaan 44 (toekomstig bewoner Maasstraat 13)
Ingekomen div.6 – 14 april,
2010/22785/23532/22977/22071/22887/22872/21746/22976/22975/22777/22974/2
2979/22978/22973/2297/22970*

Insprekers hebben bezwaren tegen de plannen betrekking hebbende op het gebied Noordrand Heesch (Maasstraat – Meursstraat).

De noodzaak ontbreekt om voor het gehele gebied een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen. De argumentatie ontbreekt.

De plannen dienen concreet de mate van verdichting (potentiële bouwlocaties en specifieke bouwweisen) in de planperiode aan te geven.

De minimale afmetingen van de open ruimten zijn niet aangegeven. Insprekers stellen voor deze op de kaart aan te geven.

Reactie:

Voor de gehele Noordrand van Heesch is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze visie is opgesteld naar aanleiding van allerlei individuele verzoeken. Door telkens weer aandienende initiatieven, zonder goed toetsingskader, dreigde de kwaliteit te verwateren.

Juist om het karakter van het gebied met zijn aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te bewaren en zo mogelijk zelfs te versterken maakt een goede visie noodzakelijk. Centraal in de visie is het versterken van de landschapswaarden. Het is dan ook primair een groene visie.

Door het gehele gebied op te nemen in de visie, en daarmee in de wijzigingsbevoegdheid, is ook in de toekomst een betere toets mogelijk. Initiatieven in dit gebied worden getoetst aan de ontwikkelingsvisie, zo bepaalt artikel 22.6 van de planregels. Tevens zijn in deze planregels nog andere voorwaarden opgenomen, waar onder: belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad en er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Op de voorbereiding van een wijziging is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat insprekers in de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan een zienswijze kunnen indienen.

Al met al zijn voldoende waarborgen ingebouwd om het gebied met zijn kwaliteiten te bewaren en daar waar mogelijk te versterken.

Op de kaart behorende bij de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch zijn de gebieden voor 'wonen in het landschap' aangeduid. Buiten deze kaders is toevoeging van woonbebouwing niet gewenst.

Hiermee zijn ook de groene kaders voldoende begrensd. (Zie kaart 'groen, openheid' waarbinnen de 'doorkijken' aangegeven.) Initiatieven in deze groene ruimten zullen op basis van deze visie moeten worden afgewezen.

Een en ander is in de Ontwikkelingsvisie, gekoppeld aan de planregels, en de verbeelding voldoende vastgelegd.

Rondweg/ontsluitingsweg Heilaren-Noord
Ingekomen 23 maart 2010, 2010/21648

G.J. Goijaarts
Koffiestraat 1
5473 RP Heeswijk-Dinther

Wat is de stand van zaken ten aanzien van de rondweg en het hierop aangenomen amendement december 2009?

Reactie:

Verwezen kan worden naar het verslag van de inspraakavond.

D'n Tol, voormalige Rabobank en voormalig Ter Weer
Ingekomen 23 maart 2010, 2010/21647

M.M. van de Weijer
Zijlstraat 7b
5473 CK Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt geïnformeerd te worden en te blijven over nieuwe ontwikkelingen op het terrein van D'n Tol, de voormalige Rabobank en Ter Weer.

Reactie:

Eventuele ontwikkelingen op deze locaties worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, althans voor wat betreft wijzigingen of herzieningen van het bestemmingsplan en in een later stadium de uitgifte van woningen, voor zover aan de orde. Wij verwijzen naar de publicaties in de Bernhezer.

Insprekers op alfabetische volgorde.

(Adres waarop inspraakreactie betrekking op heeft.)

A:

Abdijstraat 47 Heeswijk-Dinther

Ingekomen 11 april 2010, 2010/23510

Enicon Duurzaam Bouwen BV

M. van Kessel

Kievitsven 36

5249 JJ Rosmalen

Inspreker verzoekt de (ver)bouw van een kantoorruimte op het perceel Abdijstraat 47 in Heeswijk-Dinther in het bestemmingsplan mee te nemen. Een schetsontwerp is ingediend.

Reactie:

Overeenkomstig de brief van 4 januari 2010 en de ingekomen stukken is het bouwvlak vergroot ten behoeve van de bouw van de nieuwe kantoorruimte.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Achterstraat 12 Nistelrode

Ingekomen 25 maart 2010

P. Hopman

Achterstraat 14

Nistelrode

Inspreker verzoekt het perceel Achterstraat 12 in zijn geheel in het komplan op te nemen. Nu vindt splitsing van het perceel plaats in enerzijds het komplan en anderzijds plan buitengebied.

Reactie:

Het gehele perceel is in het komplan opgenomen. Voor het achterliggende deel van het perceel is de bestemming Tuin 2 opgenomen.

Asterstraat 11 Heesch

Ingekomen 18 maart 2010, 2010/12883

J.A. Meggelaars

Asterstraat 11

5384 JS Heesch

De goot- en nokhoogte van de woning bedraagt resp. 4.10 en 7.20 meter. (Op de verbeelding is 3 en 6 meter opgenomen.)

Reactie:

De goot- en nokhoogte zijn in het ontwerpplan aangepast, t.w. in resp. 4,5 en 7,5 meter.

B:

Balledonk 2, 4 en 4a Heeswijk-Dinther
Ingekomen 23 maart 2010, 2010/21650

S. van Lankveld

Balledonk 4a

5473 BE Heeswijk-Dinther

De goothoogte op de verbeelding correspondeert niet met de feitelijke hoogtes. De woningen 1a en 4a zijn gelijk doch hebben een verschillende bouwhoogte op tekening.

Reactie:

Op de verbeelding is voor de goot- en nokhoogte in een bouwstrook met nagenoeg gelijke woningen één goot- en nokhoogte opgenomen. In beginsel wordt in een dergelijke bouwstrook dan de hoogste maat vermeld.

De goothoogte van de panden 1a en 4a is aan de achterzijde ca 5 meter. Op de verbeelding is voor beide panden deze goothoogte opgenomen.

Balledonk 42 Heeswijk-Dinther

Ingekomen 23 maart 2010, 2010/21651

J. v.d. Wijst

Balledonk 42

5473 BE Heeswijk-Dinther

Wat zijn de plannen voor het perceel grenzend aan Balledonk 42, tevens gelegen achter het tankstation? Parkeren? Het perceel heeft de bestemming Agrarisch en ligt binnen de LPG gevarenzone. Tevens heeft het perceel een archeologische waarde. Verharding van dit perceel leidt tot een “dode” hoek waar mogelijk hangjongeren samen komen, met de daarbij behorende overlast.

Reactie:

Het betreffende perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als “Groen”. In de planregels is de aanleg van een parkeerplaats toegestaan. Dit is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan “Kom Heeswijk-Dinther”.

Het perceel direct grenzend aan Balledonk 42 is bestemd tot “Wonen” met bouwblok.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Bosschebaan 15 Heesch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22826

A.J.M. van den Hurk
Bosschebaan 15
5384 VX Heesch

Inspreker verzoekt conform toezeggingen de plannen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

- Om eventuele splitsing van de boerderij mogelijk te maken, is het gewenst om het bouwvlak iets te verleggen en dieper te maken, zodat de aanbouw in het bouwvlak ligt. (Bouwvlak aan weerszijden van de boerderij ca 3 à 4 meter en 5 à 6 meter dieper.) De goothoogte is aan de achterzijde 6 meter. Op de verbeelding is 3 meter toegestaan.)
- Aan weerszijden van de boerderij zijn twee vrijstaande woningen gepland. Ten behoeve van deze woningen dienen bouwvlakken ingetekend te worden conform de bijlage. Voorgesteld wordt om de rooilijn te verleggen.
- Alle onderzoeksrapporten zijn aangeleverd.

Reactie:

Het bouwvlak van de voormalige boerderij is in het ontwerpplan conform verzoek enigszins verschoven. De diepte van het bouwvlak is twaalf meter. Dit is de gebruikelijke maat en biedt nog voldoende mogelijkheden voor uitbreiding. De aanbouw hoeft ingevolge de planregels niet in het bouwvlak te liggen. De goothoogte is niet verhoogd naar zes meter; de bestaande situatie aan de straatzijde is in deze bepalend.

In het bouwvlak is de aanduiding Vrij (vrijstaande woning) opgenomen, conform de huidige situatie. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college kan, onder voorwaarden, toestaan dat woningen worden toegevoegd. Een eventuele splitsing van een pand kan hieronder vallen.

Ten behoeve van de bouw van de twee vrijstaande woningen zijn bouwvlakken opgenomen. De goot- en nokhoogte voor beide woningen is bepaald op 3 en 9 meter. De diepte van deze bouwvlakken is twaalf meter.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Bosschebaan 17 Heesch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/23327

Th. Pennings
Bosschebaan 17
Heesch

Het perceel Bosschebaan 17 valt niet in plan Buitengebied (in procedure) en niet in onderhavig bestemmingsplan. Inspreker wil in de achtertuin bouwen, grenzend aan Beemdpark.

Reactie:

Het perceel Bosschebaan 17 ligt in plangebied De Erven, voorheen genaamd Westzijde Heesch, waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is. Bij de verdere uitwerking van deze uitbreidingslocatie wordt de mogelijkheid voor de bouw van een woning in de achtertuin van onderhavig perceel nader onderzocht. Eerst nadat een verkaveling voor dit gebied is opgesteld, kan definitief uitsluitel gegeven worden.

Bosschebaan 32-34/Cruisberg 6 Heesch
Ingekomen 17 maart 2010, 2010/12679
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22692

E. de Veer/W.M.A. de Veer – Verstegen

Bosschebaan 34

5384 VZ Heesch

Het perceel Bosschebaan 32 – 34 wordt gesplitst in zes bouwpercelen. De toezegging vond plaats deze aanpassing mee te nemen in het ontwerpplan. Betrokkene verzoekt om voor 28 april 2010 informatie toe te zenden over de wijze waarop deze zes woningen in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. (Gewenste bouwvlakken op bijlage aangegeven. Goot- en nokhoogte alsmede overige voorschriften.)

De middelste percelen aan Cruisberg en Bosschebaan dienen een goot- en nokhoogte te ontvangen van resp. 6 en 10 meter; de overige woningen resp. 5 en 9 meter.

De bouwblokken van de woningen Cruisberg 6 en 8 zijn resp. tot op 3 meter en tot op 0 meter van de perceelsgrens van het perceel Bosschebaan getekend. Inspreker verzoekt het bouwblok Cruisberg 6 te verkleinen tot op 4 meter van de perceelsgrens en 1 meter te bestemmen als tuin.

Reactie:

De verkaveling voor de bouw van zes woningen is akkoord. De planologische regeling is in het ontwerpplan opgenomen. De gebruikelijke bouwregels zijn van toepassing: bouwen op drie meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en maximaal 12 meter diep.

De goot- en nokhoogtes zijn overeenkomstig verzoek opgenomen.

Sommige bouwvlakken voor het hoofdgebouw in de bestemming Wonen zijn tot op de perceelsgrens getekend. Dit betekent echter niet dat de hoofdmassa ook daadwerkelijk tot op de perceelsgrens gerealiseerd mag worden. Ingevolge de planregels dient de hoofdmassa van een vrijstaande woning op drie meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag wel op deze zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Op grond van deze planregels is aanpassing van de verbeelding niet nodig.

De bestemming Tuin nemen wij aan deze zijde niet op.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Dr. Boutkanstraat ong. Heeswijk-Dinther
Ingekomen 12 april 2010, 2010/22780

Ad Ketelaars Taxaties
A. Ketelaars
Hoofdstraat 27 – 29
5473 AN Heeswijk-Dinther

Namens de familie Van Oorschot, Veldstraat 21a te Heeswijk-Dinther verzoekt inspreker het perceel sectie B, nr. 4736, thans bestemd als Agrarisch te voorzien van de bestemming Wonen.

Reactie:

Het nu opnemen van de bestemming Wonen, althans met concreet de mogelijkheid tot bouwen is niet mogelijk. Indien te zijner tijd, na het verdwijnen van de milieubelemmering, een bouwmogelijkheid ontstaat, kan middels een planherziening de bouw van een woning mogelijk worden gemaakt. De benodigde haalbaarheidsonderzoeken zullen dan uitgevoerd moeten worden, zoals deze overigens ook voor initiatieven in onderhavig plan zijn uitgevoerd.

Broekkant 12a Vorstenbosch
Ingekomen 22 april 2010/26 mei 2010, 25035/30123

Buro voor Architectuur en Stedenbouw De Bie + De Bie BNA/BNSP
E. de Bie
Torenstraat 32
5473 EL Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt het bouwblok op Broekkant 12a te verplaatsen in westelijke richting, naast het bouwblok Broekkant 12 in Vorstenbosch. Met de aanwezige geurcontour wordt rekening gehouden.

Reactie:

Ten onrechte is in het voorontwerp bestemmingsplan achter het perceel Broekkant 12 te Vorstenbosch een bouwvlak ten behoeve van Wonen gelegd. Dit bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.

Van een verplaatsing van het bouwvlak kan dan ook geen sprake zijn.

Voorts heeft het bestuur, naar aanleiding van een verzoek tot inbreiding op deze locatie in 2009 besloten deze locatie niet te zien als bouwlocatie, althans niet voor de korte en middellange termijn.

Het toevoegen van een enkele woning, net buiten een geurcontour, doch stedenbouwkundig gezien op een vreemde locatie, is niet gewenst. Mocht te zijner tijd de betreffende locatie in ontwikkeling kunnen komen, dan is een integrale benadering noodzakelijk. Het toevoegen van een bouwvlak vindt derhalve evenmin plaats.

Brouwersstraat 1 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 7 april 2010, 2010/22375

H. van Doorn
Brouwersstraat 1
5473 HB Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt:

- a. De bestaande hoofdmassa (ook zijbeuk aan Eikenhoek) in zijn geheel in het bouwvlak op te nemen.
- b. De goot- en nokhoogte te wijzigen in resp. 6 en 9 meter (bestaande massa 3.3 en 8.8. meter).
- c. Het bouwblok ter plaatse van de Brouwersstraat doortrekken tot perceelsgrens nr. 3.
- d. Het aanwezige bijgebouw bestemmen als: “bouwgrens van het bijgebouw is perceelsgrens, voorzijde bijgebouw als huidige situatie en bijgebouw hoogte minimaal 6 meter als huidige situatie”.

Reactie:

- a. Het bouwvlak voor de hoofdmassa is aangepast aan de feitelijke situatie. Dit betekent dat het bouwvlak aan de zijde van de Eikenhoek is uitgebreid en aan de Brouwersstraat verkleind.
- b. De hoogtes zijn gewijzigd in respectievelijk 4 en 9 meter.
- c. In het voorontwerp bestemmingsplanplan is het bouwvlak ter plaatse ten onrechte tot de perceelsgrens Brouwersstraat 3 getrokken. Dit is aangepast.
- d. Een bijgebouw is toegestaan in de bestemming Wonen tot op de perceelsgrens. Voor een bijgebouw is een maximale hoogte opgenomen. Een minimale hoogte voor een bijgebouw van 6 meter is niet gewenst.

Brouwersstraat 7 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 7 april 2010, 2010/22372

A.van Asseldonk
Brouwersstraat 7
5473 HB Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt de erker aan de voorzijde van de woning mee te nemen in het bouwvlak.

Over een deel van het perceel is de bestemming Waarde-Archeologie gelegd. In 1997 is het gehele terrein geschoond. In 1995 vond voorafgaand aan de vergunning verlening onderzoek plaats. Inspreker verzoekt deze bestemming te schrappen.

Reactie:

De erker is ondergeschikt. Deze erker wordt niet in het bouwvlak opgenomen. Een aanpassing van het bouwvlak vindt derhalve niet plaats. In het voorontwerp bestemmingsplan is de provinciale archeologische waardenkaart gehanteerd. Deze heeft derhalve de begrenzing van deze bestemming bepaald. Deze provinciale kaart is verder uitgewerkt in een gemeentelijke kaart. Deze is in het ontwerp bestemmingsplan op de verbeelding opgenomen.

Deze bestemming leidt niet verdere beperkingen. Immers, ontheffing is niet vereist indien het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m².

Burg. Van Hulstlaan 26 Heesch
Ingekomen 23 maart 2010, 2010/13520

Van Tuijl Makelaardij bv
A.M.F. van Tuijl
Vinkenstraat 30
5388 HZ Nistelrode

Inspreker verzoekt namens de fam. Van Boxtel de bouw van twee woningen aan de Burg. Van Hulstlaan mogelijk te maken. De betreffende onderzoeken zijn deels aangeleverd. De overige rapporten volgen tijdig.
Tevens verzoekt inspreker aan te geven of de bouwaanvraag, fase 1, ingediend kan worden.

Reactie:

De haalbaarheidsonderzoeken zijn nog niet akkoord bevonden. Ten behoeve van de bouw van de twee woningen is in het ontwerpplan twee bouwvlakken opgenomen, met resp. de goot en nokhoogtes van 4/6 en 6,5/9 meter.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

De bouwaanvraag kan eerst worden ingediend nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Burg. Van de Veerdonkstraat 3 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 7 april 2010, 2010/22374

S. van Asseldonk – Timmers
Burg. Van de Veerdonkstraat 3
5473 GT Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt de goot- en nokhoogte te stellen op minimaal 4 en 8,5 meter, e.e.a. conform het huidige bestemmingsplan.
Tevens verzoekt inspreker de diepte van het bouwblok te stellen op minimaal 12 meter en de bouwgrens te verleggen. (Evenwijdig aan het plein, vanuit de linkergevel.)

Reactie:

De goot- en nokhoogte is gewijzigd in 4 en 9 meter. De diepte van bouwvlakken voor vrijstaande woningen bedraagt standaard 12 meter. Voor onderhavige locatie zijn geen redenen aanwezig deze diepte te vergroten.
Onderhavig plan heeft een zgn. conserverend karakter. Bouwvlakken worden derhalve getekend conform de feitelijke situatie. Nieuwbouw op onderhavige locatie leidt niet zondermeer tot de mogelijkheid de woning fors naar de straatzijde toe te kunnen bouwen. De overige woningen aan dit plein hebben alle een voortuin van tenminste

vijf meter diep. Het verleggen van de voorste bouwgrens zoals in de inspraakreactie gevraagd, ligt dan ook niet in de rede.

Burg. Van de Veerdonkstraat 11 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 25 maart 2010, 2010/14504 (mondeling)

Dhr. en mw. School
Burg. Van de Veerdonkstraat 11
5473 GT Heeswijk-Dinther

De goothoogte bedraagt niet 3 maar 4 meter.

Reactie:

De goothoogte is aangepast.

Dijkstraat 16 Nistelrode
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22810

A.Verstegen
Dijkstraat 16
5388 PH Nistelrode

Inspreker verzoekt op het perceel Dijkstraat 16 te Nistelrode de bouw van een vrijstaande woning in de verdere uitwerking van Donzel – Doolhof mogelijk te maken. Het perceel is voldoende groot, de visies voorzien in mogelijke bebouwing, het perceel ligt aan een verharde weg met alle voorzieningen, geen hinderlijke bedrijven in de omgeving, geen schade voor derden en evt. onderzoeken zullen te zijner tijd worden aangeleverd. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Reactie:

Onderhavig perceel ligt in wijzigingsbevoegdheid 2, waarvoor een zogenaamde ontwikkelingsvisie is opgesteld. Indien de betreffende visie wordt vastgesteld – door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan – dienen verzoeken concreet aan deze visie te worden getoetst. Ook aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan.

In de visie is op de bijbehorende kaart een zgn. doorkijk opgenomen.

Op grond van deze visie is dus de toevoeging van bebouwing ter plaatse niet mogelijk.

De zogenaamde doorkijk geeft aan waar de aanwezige openheid landschappelijk waardevol is en bebouwing dus niet gewenst. Overigens is voor de ruimtelijke onderbouwing meer nodig dan de enkele stelling dat geen hinder of schade voor derden ontstaat, waardoor een claim op nihil is te schatten, etc.

Dijkstraat 22 Nistelrode
Ingekomen 12 april 2010/22901

W.L.M. van der Heijden
Donzel 41
5388 PA Nistelrode

Op het perceel Dijkstraat 22 staat thans een historische boerderij. In de visie Donzel – Doolhof is voor deze locatie ‘Wonen in het landschap’ opgenomen. Nieuwbouw van woningen verzwakt het historisch lint. Wat zijn de plannen voor het handhaven van het historisch lint?

Tevens verzoekt inspreker informatie over ‘wonen of werken’ en ‘werken’, vooral in relatie tot de dan te verwachten toename van verkeer. Hoe is dan de ontsluitingsroute?

Reactie:

Binnen de aanduiding ‘Wonen in het landschap’ wordt bestaande bebouwing gehandhaafd. Daar waar mogelijk is een beperkte toevoeging aan bebouwing mogelijk. Deze bebouwing wordt zorgvuldig gesitueerd en ingepast.

De toe te voegen bebouwing zal voornamelijk in het oostelijk deel van het gebied Donzel – Doolhof plaatsvinden. De extra verkeersbewegingen zullen dan ook voor het overgrote deel op de Heescheweg en Weijen plaatsvinden en niet op Donzel. Zo nodig zal een aanpassing van de infrastructuur plaatsvinden. Gelet op de extensieve ontwikkelingen is dit naar verwachting echter niet aan de orde.

Dintherveldsestraat ong. Heeswijk-Dinther
Ingekomen 31 maart 2010, 2010/15370

A.M. van Schijndel
Nieuwlandsestraat 3
5473 RT Heeswijk-Dinther

Het perceel sectie E 1903 (inmiddels sectie E nr. 1946) heeft de bestemming Wonen. Eerdere verzoeken daartoe zijn afgewezen. Gelet hierop verzoekt inspreker ook het perceel sectie E 1345 van een bestemming Wonen te voorzien. (Dit perceel heeft inmiddels het kad. nr. 1944.)

Reactie:

Ten onrechte hebben de percelen aan de westzijde van de Essenburgh de bestemming Wonen. In het ontwerpplan is deze bestemming gewijzigd in de bestemming Agrarisch.

't Dorp 118 Heesch
Ingekomen 30 maart 2010, 2010/15014

Amitec BV
H.W.A. Arts
Hurk 303
5403 LD Uden

Namens S.T.E. BV, 't Dorp 118 in Heesch stelt inspreker dat op het perceel, naast de verkoop van motorbrandstoffen met LPG ook andere activiteiten plaatsvinden, namelijk: detailhandel, wasstraat, verkoop gasflessen en wasboxen. Ook is op het perceel een bedrijfswoning gelegen.

De luifel ligt buiten het bouwvlak en bovendien voor de voorgevel van de bedrijfswoning. Voor deze bedrijfswoning staat een reclamepaal. In de planregels zijn geen mogelijkheden voor het voeren van reclame opgenomen, bv vlaggenmasten e.d. Het LPG-vulpunt is onjuist gesitueerd. Dit betekent dat de veiligheidscirkel onjuist is bepaald.

In figuur 2 is gewenste planologische situatie weergegeven.

Reactie:

Conform de feitelijke situatie en bijgeleverd figuur zijn de bouwvlakken voor de luifel en de wasboxen aangepast. Tevens is de bedrijfswoning positief bestemd. Eveneens is de aanduiding DH opgenomen.

Op grond van de situering van het vulpunt LPG is de veiligheidzone bepaald.

Het plaatsen van vlaggenmasten is in de planregels rechtstreeks toegestaan. Voor het plaatsen van bv. reclamezuilen is een mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing opgenomen.

't Dorp 122 Heesch

Ingekomen 12 april 2010, 2010/22772

'Traject

J. v.d. Braak

't Dorp 122

5384 MD Heesch

Het perceel heeft thans de bestemming detailhandel/dienstverlening met wonen. In voorliggend plan enkel de bestemming Wonen (met mogelijkheid tot aan huis gebonden beroep tot een max. van 50 m2).

Op het perceel ligt een woning en een bedrijfsruimte van ca 120 m2. Uitbreiding ligt in de rede. Inspreker verzoekt de bestemming detailhandel/dienstverlening/wonen te handhaven.

Reactie:

Op dit perceel is een bouwkundig adviesbureau gevestigd. Van detailhandel is geen sprake. De bestemming is gewijzigd in Dienstverlening met bedrijfswoning.

Dorpsstraat 72 Loosbroek

Ingekomen 8 april 2010, 2010/22824

Amitec

J.M.A. Clemens

Hurk 303

5403 LD Uden

Namens W. van Empel verzoekt inspreker de juiste eigendomsgrens te hanteren op de verbeelding. In een bijlage is deze weergegeven.

Tevens verzoekt inspreker de hele locatie van een bouwvlak te voorzien, nu ook bijgebouwen e.d. in het bouwvlak gesitueerd moeten worden.

Voorts is voor de bedrijfsbebouwing een goot- resp. nokhoogte van 4 en 6 meter gewenst.

Reactie:

Op de verbeelding is de juiste begrenzing opgenomen.

De planregels zijn aangepast. Bijgebouwen en carports bij de bedrijfswoning zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

De goot- en nokhoogte zijn gewijzigd in resp. 4 en 6 meter.

De Essenburgh 2 Heeswijk-Dinther

Ingekomen 7 april 2010, 2010/22094

L. Sprenger

De Essenburgh 2

5473 PB Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt het perceel gelegen aan de westzijde van De Essenburgh en bestemd tot Wonen, te wijzigen in de bestemming Agrarisch.

Op de verbeelding is de bestemming Verkeer (ter plaatse van De Essenburgh) doorgetrokken tot voorbij De Heuvel. Dit is niet conform afspraak en bovendien schadelijk vanwege de korte ligging van de woning Essenburgh 2 tot de weg.

Reactie:

De bestemming Wonen is voor het perceel gelegen aan de westzijde van De Essenburgh gewijzigd in Agrarisch. De bestemming Verkeer is ter plaatse van de woning De Essenburgh 19 gewijzigd in de bestemming Groen. In deze bestemming is de aanleg van paden toegestaan. Zoals eerder besproken wordt in deze bestemming ter plaatse een voet-/fietspad aangelegd.

De Essenburgh 4 Heeswijk-Dinther

Ingekomen 8 april 2010, 2010/22384

J. van Gerven

M. Schepers

De Essenburgh 4

5473 PB Heeswijk-Dinther

Insprekers hebben bezwaren tegen de aan de westzijde van De Essenburgh gelegde bestemming Wonen. Eventuele bebouwing heeft invloed op het uitzicht, de waarde van de woning en de privacy.

Toename van bebouwing leidt tot toename van het aantal verkeersbewegingen.

Vanwege de afstand van de woning tot de weg, i.c. 4 meter, is schade als gevolg van deze verkeersbewegingen niet uit te sluiten.

Tijdens informatieavonden is toegezegd dat De Essenburgh een doodlopende straat zou worden en blijven.

Reactie:

De bestemming Wonen is gewijzigd in de bestemming Agrarisch. De bestemming Verkeer, is voor het noordelijk deel van De Essenburgh gewijzigd in Groen.

De Essenburgh 6 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22686

Fam. Van Kessel
De Essenburgh 6
5473 PB Heeswijk-Dinther

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming Wonen, voor zover gelegen tegenover De Essenburgh. Voorts maken insprekers bezwaar tegen de ingetekende weg die doorloopt langs De Essenburgh.

Reactie:

De bestemming Wonen is gewijzigd in de bestemming Agrarisch. De bestemming Verkeer, is voor het noordelijk deel van De Essenburgh gewijzigd in Groen.

Goorstraat ong. Heesch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22689

W.J.M. van Eerd
Lindenlaan 9
5384 BD Heesch

Inspreker verzoekt het perceel sectie B nr. 6720, plaatselijk bekend aan de Goorstraat in Heesch tot een diepte van circa 36 meter te voorzien van de bestemming Wonen. Op de verbeelding is ca 27 meter voorzien van de bestemming Wonen, dit in tegenstelling tot andere percelen aan de Goorstraat.

Reactie:

De bestemming Wonen is verlegd naar ca 36 meter diep.
In de twee bouwvlakken is een goot en nokhoogte van resp. 3 en 8 meter opgenomen.
De bouwvlakken zijn vergroot; de diepte van de bouwvlakken is bepaald op 12 meter.

Goorstraat 5 Heesch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22690

W.J.G.M. de Laat
Goorstraat 5
5384 PP Heesch

Inspreker verzoekt het perceel Goorstraat 5 af te splitsen van Goorstraat 7 en 30 m² uitbreiding, die middels vrijstelling worden vergund, te handhaven.

Het bouwblok is onvoldoende diep, gelet op de bestaande bouwgrens aan de noordzijde.

De bestemming Wonen is aan de noordzijde "vreemd vertand". Inspreker verzoekt een rechte lijn toe te passen.

Het noordelijk deel van het perceel heeft een bestemming Agrarisch. Het perceel is echter in gebruik als tuin. Inspreker verzoekt de bestemming te wijzigen in Tuin of Wonen.

Inspreker verzoekt om bouw mogelijkheden op te nemen voor een flink tuinhuis, kippenhok/nachthok voor dieren, opslag kaphout, vlonders in de vijver en evt. een zwembad en/of tennisbaan op dit perceels gedeelte.
De bestemming Archeologie is, vanwege een ontgraving in de jaren '70 niet zinvol en onnodig belastend.

Op het perceel Osseweg is een dagrestaurant gevestigd. De bestemming "sh-lih" is beter van toepassing.

Inspreker ondersteunt de plannen van de buurman.

Inspreker verzoekt geen ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor zendmasten, windmolens en andere constructies van grote hoogte, ter plaatse van Osseweg – Goorstraat.
Alle wijzigingen zijn in een bijlage samengevat.

Reactie:

In het bouwblok voor de woningen Goorstraat 5 en 7 is "tae" opgenomen. (Twee-aaneen.) Hierdoor is de woning Goorstraat 5 juridisch afgesplitst van Goorstraat 7, een en ander conform de feitelijke situatie.

Het bouwblok is vergroot en thans 14 meter diep. Voor een eerder ingediende uitbreiding van de woning is toegezegd een vrijstellingsprocedure te voeren. Inmiddels is de wetgeving veranderd en kan vrijstelling niet langer verleend worden. In 2008 heeft de wetgever de buitenplanse ontheffing geïntroduceerd. Deze ontheffing van het bestemmingsplan (artikel 3.23 van de Wro is mogelijk voor een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning mits het bouwwerk voldoet aan nader in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde eisen. Inspreker wordt gewezen op voortdurend veranderende wetgeving. Het moment van het indienen van de concrete bouwaanvraag bepaalt de mogelijkheden en de eventueel dan te voeren procedure. Ingevolge de planregels is 100 m² bijgebouwen toegestaan. Verzoeken die dit aantal m² overschrijden zullen getoetst worden aan de in de wet gegeven mogelijkheden.

De bestemming Archeologie is in het voorontwerp bestemmingsplan gebaseerd op de provinciale waardenkaart. Deze wordt vervangen door een gemeentelijke kaart. Van een "belasting" is geen sprake. Immers, de regels zijn niet van toepassing op bouwwerken met een nieuw te bebouwen oppervlak kleiner dan 100 m².

Het achterste deel van het perceel (in voorontwerp Agrarisch) is bestemd als Tuin 2. In deze specifieke bestemming Tuin 2 is geen bebouwing mogelijk.

De begrenzing van de bestemming Wonen is recht getrokken.

Het horecapand aan de Osseweg heeft de gebruikelijke vergunningen en hen is toegestaan om ook in de avonduren en de vroege nacht geopend te zijn. Ingevolge de definities behoort deze gelegenheid tot 'middelzware horeca' en is de op de verbeelding aangegeven aanduiding juist.

Een algeheel verbod op het plaatsen van hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achten wij niet verstandig. Immers zendmasten, sirenemasten e.d. dienen een algemeen belang en zullen zo gevraagd een plaats moeten krijgen. Door het plaatsen van deze

bouwwerken slechts mogelijk te maken middels een ontheffing, met de voorwaarden: geen onevenredige schade van belangen van derden en geen schade aan straat- en bebouwingsbeeld, is een evenwichtige belangenafweging gewaarborgd. Temeer nu ook in de dan te voeren procedure zienswijzen kunnen worden ingediend.

Goorstraat 7 Heesch

Ingekomen 9 april 2010, 2010/22695

M. Megens

Strausslaan 20

5384 CX Heesch

Inspreker heeft in een brief de gewenste bouw van de woning op het perceel Goorstraat 7 aangegeven. Het nu ingetekende bouwblok maakt deze woning niet mogelijk. Tevens verzoekt inspreker het achterliggend gebied (bestemming Agrarisch) te bestemmen als Tuin. Tot slot wenst inspreker geen zendmasten in de buurt.

Reactie:

Het bouwblok is vergroot en thans 18 meter diep en, aan zijde voorgevel, 9 meter breed. De bouw van de woning Goorstraat 7 is dan conform wens mogelijk. De bestemming Agrarisch is gewijzigd in Tuin 2.

Een algeheel verbod op het plaatsen van hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet verstandig. Zendmasten, sirenemasten e.d. dienen een algemeen belang en zullen zo gevraagd een plaats moeten krijgen. Door het plaatsen van deze bouwwerken slechts mogelijk te maken middels een ontheffing, met de voorwaarden: geen onevenredige schade van belangen van derden en geen schade aan straat- en bebouwingsbeeld, is een evenwichtige belangenafweging gewaarborgd. Temeer nu ook in de dan te voeren procedure zienswijzen kunnen worden ingediend.

Goorstraat 11a Heesch

Ingekomen 31 maart 2010/12 april 2010, 15530/22877

P.J. Fransen

Goorstraat 11a

5384 PP Heesch

Inspreker verzoekt het perceel Goorstraat 11a (achter 9/11) te voorzien van de bestemming Wonen.

Tevens verzoekt inspreker mogelijk te maken nieuwbouw van een woning ten noorden van het huidige woonhuis, waarna afbraak van de bestaande woning volgt, een en ander conform situatieschets.

Reactie:

De bestemming Agrarisch is gewijzigd in de bestemming Wonen. Het bouwvlak is gelegd ter plaatse van de huidige bebouwing. Voorafgaand aan het verleggen van het bouwvlak op dit perceel dient nader onderzoek plaats te vinden. Bovendien dient meer rechtszekerheid verkregen te worden over afbraak van de bestaande woning. Het nu reeds verleggen van een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een vrijstaande

woning kan leiden tot nieuwbouw van een woning en handhaven van de bestaande bebouwing. Dit is, zeker gelet op deze situatie, niet gewenst.

Goorstraat 20 Heesch

Ingekomen 30 maart 2010, 2010/21641

C. Vos – Verstegen

Goorstraat 20

5384 PR Heesch

In de visie voor de Noordrand van Heesch zijn zgn. doorkijken opgenomen. Hoe breed moet of mag een doorkijk zijn? Wat is het nut van een doorkijk als achterliggend een snelweg ligt?

Reactie:

Op de kaart, behorend bij de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch is onder meer in kleuren aangegeven de gebieden voor “wonen in het landschap” en het groen, respectievelijk als: groenstructuur bestaand, groenstructuur nieuw/uit te breiden en groen/openheid. Tevens is met pijlen een zgn. doorkijk aangegeven. De op kaart aangegeven gebieden bepalen derhalve de gewenste breedte. In de toelichting op de visie is te lezen dat voor het oostelijk gedeelte van de Noordrand de bestaande openheid in belangrijke mate in tact zal blijven. Langs de Goorstraat en Graafsebaan zijn mogelijkheden voor wonen in het landschap. Echter, hinderzones van Graafsebaan en A59 dienen in acht te worden genomen. Vanwege het behoud van waardevolle open plekken is een zorgvuldige positionering nodig. Bebouwing, openheid en begroeiing zijn in één oogopslag waar te nemen. Percelen kunnen/dienen zo nodig gedeeltelijk ingeplant te worden.

Goorstraat 23 Heesch

Ingekomen 12 april 2010, 2010/22879

J.C.M. Verstegen

Goorstraat 23

5384 PP Heesch

In de Ontwikkelingsvisie voor de Noordrand van Heesch zijn doorkijken aangeduid, zo ook op het perceel naast Goorstraat 23, insprekers eigendom.

De landschappelijke waarde van het perceel wordt niet onderbouwd. Deze is zeer beperkt; de bomenrij blokkeert het zicht, evenals het talud en de snelweg.

Het gebied is behoorlijk verstedelijkt.

Twee nog onbebouwde kavels worden gehandhaafd; de keuze voor de doorkijk lijkt daarmee ad hoc bepaalt, namelijk daar waar juridisch mogelijk. Verplaatsing van de doorkijk naar het westen, in het verlengde van de Lindelaan, geeft een echte doorkijk/zichtas.

De beperking van woningbouw die de ontwikkelingsvisie oplegt is niet gegrond. Inspreker verzoekt om een principe uitspraak om op het betreffende perceel in de toekomst te mogen bouwen en de visie hierop aan te passen.

Reactie:

Voor de noordrand van Heesch is een visie opgesteld. Centraal in deze visie staat het versterken van de landschapswaarden. Het betreft derhalve primair een groene visie. Om het overgangsgedebiet tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt. Hiervoor is de keuze gemaakt de reeds aanwezige open gebieden, waar ze een toegevoegde waarde hebben voor de beleving van het gebied, intact te laten. De beleving van het landelijk gebied wordt gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen. Met deze strategie is het mogelijk de lintstructuren in het gebied te versterken. Bij het versterken van de lintstructuur worden nieuwe woningen aan de weg gesitueerd, het zgn. “wonen in het landschap”.

Het lint aan de Goorstraat is behoorlijk verdicht. De karakteristiek van het gebied met lintbebouwing en agrarisch gebied willen we in dit gebied beleefbaar maken of houden. Hiertoe dienen de doorkijken. Omdat de Goorstraat al vrij intensief bebouwd is, plus nog enkele reeds bestaande bouwrechten, is het van belang aanwezige doorzichten te bewaren.

Lintbebouwing is vanuit de historische context ontstaan maar niet altijd als zodanig herkenbaar. Door op strategische plekken woningen toe te voegen wordt het lint beter zichtbaar.

Deze twee aspecten (doorkijken en lintbebouwing) maken dat er op plekken woningen juist worden toegevoegd en op andere plekken worden uitgezonderd.

De woning Goorstraat 23 ligt vrij geïsoleerd in het lint en door aan de westzijde woningen toe te voegen (bestaande te respecteren bouwtitels) wordt de lintstructuur versterkt. De doorkijk heeft een grote waarde voor de groene landschapsbeleving van dit gebied. Naast uitbreiding van het lint is derhalve een doorkijk ter plaatse gewenst.

Goorstraat 49, nabij, Heesch
Ingekomen 8 april 2010, 2010/ 22405

Van den Heuvel
Bedrijfsadvisering
Burg. Van Erpstraat 43
5351 AS Berghem

Namens kinderen Ruijs, eigenaren van de kad. percelen sectie B 2933 ged. en 3273 ged. verzoekt inspreker rekening te houden met de wens op genoemde percelen drie bij de omgeving en de natuur passende woningen te kunnen bouwen.

Reactie:

In de ontwikkelingsvisie voor de noordrand van Heesch liggen genoemde percelen in het gebied nader aangeduid als “wonen in het landschap”. De betreffende percelen liggen in wijzigingsbevoegdheid 1. In de planregels zijn voorwaarden gesteld. Mits de visie voor de Noordrand van Heesch wordt vastgesteld, zullen wij concrete verzoeken toetsen aan deze visie en aan overige in de planregels gestelde voorwaarden.

Graafsebaan ong., nabij nr 22, Heesch
Ingekomen 12 april 2010, 2010/22784

Amitec BV

J.M.A. Clemens
Hurk 303
5403 LD Uden

Namens opdrachtgevers, de heer Geurts en mevr. Van den Akker, Graanakker 18 in Heesch, verzoekt inspreker nogmaals medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel sectie B, nr. 7020. (Nabij Graafsebaan 22.)

Inspreker meent, anders dan in de reactie van de gemeente d.d. 2 feb. 2010, dat ter plaatse wel mogelijkheden bestaan, onder meer middels het treffen van geluidwerende voorzieningen en het plaatsen van schermen ter voorkoming van overlast van het naastgelegen bedrijf.

Reactie:

Wij handhaven onze reactie van 2 februari 2010, verzonden 9 februari 2010.

Aanvullend merken wij het volgende op.

Het kadastrale perceel heeft een diepte van ca 27 meter. Dit betekent dat bij nieuwbouw van een woning naar verwachting de achtergevel op slechts ruim 10 meter van de perceelsgrens van het naast/achtergelegen perceel komt te liggen. Alle in acht te nemen hinder, dus niet enkel geluidhinder ingevolge laden en lossen, is niet weg te nemen middels enkel het plaatsen van schermen op de perceelsgrens.

Graafsebaan 44 Heesch
Ingekomen 13 april 2010, 2010/23337

Mr. Drs. J.G.M. van Mierlo
Raadhuisstraat 51
5241 BK Rosmalen

Namens Van Oort Holding b.v. en Van Oort international b.v. gevestigd aan de Graafsebaan verzoekt inspreker wederom het gehele bedrijfsperceel in één bestemmingsplan te bestemmen. Inspreker stelt dat dit verzoek op grond van een eerdere uitspraak van de Raad van State gehonoreerd dient te worden.

Het conserverend karakter leidt tot geen uitbreidingsmogelijkheden. De nog planologisch aanwezige uitbreidingsmogelijkheden op het oostelijk deel van het perceel worden in dit voorontwerp ontnomen en beperkingen ten aanzien van het gebruik opgelegd.

In 1997/1998 zijn uitbreidingsplannen besproken en afgewezen. Elders wordt grote opslagcapaciteit gehuurd.

De bestemming, de sub-bestemming en Staat van activiteiten staan functies niet toe die thans ter plaatse worden uitgeoefend.

Reactie:

Het gehele bedrijfsperceel wordt in het nieuw op te stellen centrumplan voor de kern Heesch opgenomen. Met insprekers vindt verder overleg plaats.

De Helling 36 Vorstenbosch
Ingekomen 7 april 2010, 2010/22129

M.J.F. Michiels-van Asseldonk

De Helling 36
5476 KZ Vorstenbosch

Wat is de betekenis van de dunne zwarte streep in de groenstrook die grenst aan het perceel hoek de Helling – Oude Veghelsedijk?

Reactie:

De dunne zwarte streep heeft juridisch/planologisch geen betekenis. De planregels van de bestemming Groen zijn van toepassing.

Heuvel 10 Vorstenbosch
Ingekomen 12 april 2010, 2010/22806

G.J. van den Brand
Postpad 19
5258 CA Berlicum

R. van Zutphen – van den Brand
Heuvel 10
5476 KG Vorstenbosch

Insprekers verzoeken om een nadere toelichting op de visie voor de herontwikkeling van het gebied 't Riet, ten minste t.a.v. ruimte/stedenbouw, economie en woningbouw, meer in het bijzonder het gedeelte bedrijventerrein en gedeelte woningbouw RvR. (Heuvel – Peelstraat.)

Waarom is de ontwikkeling van de bedrijfshuisvesting wel meegenomen en RvR niet? (In eerdere presentatie nog opgenomen.)

Insprekers verzoeken om inzage in de projectmatige woningbouwplannen in Vorstenbosch. (Bergakkers, Helling en RvR, aantallen te realiseren woningen, categorieën en hoe deze aansluiten op de woonvisie.)

Wat betekent het niet opnemen van plannen in dit bestemmingsplan voor het realisatieperspectief van deze plannen? Dit in relatie tot de wettelijke verplichting plannen één maal per tien jaar te herzien.

Insprekers verzoeken de eigen - aangepaste - plannen, nl. de bouw van een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning, in deze herziening mogelijk te maken.

Reactie:

Aanvullend op de brief van 26 februari 2010, verzonden 5 maart 2010 merken wij het volgende op:

voor de locatie RvR Peelstraat – Rietdijk wordt separaat een bestemmingsplan opgesteld. Het moment van start procedure van dit bestemmingsplan is op dit moment nog niet bekend. Met de Ontwikkelmaatschappij vindt nog overleg plaats.

In de kern Vorstenbosch worden gemiddeld ca 5 woningen per jaar gebouwd. De plannen Bergakkers II, fase 2 en de Helling bieden tenminste voor de komende 5 à 6 jaar voldoende bouw mogelijkheden. In beide plannen worden woningen gebouwd in diverse prijsklassen en voor diverse doelgroepen, een en ander passend in de "Woonvisie". Tevens vindt in deze plannen bouw door particulieren plaats.

De woningen RvR betreffen 'extra' woningen. Deze woningen worden niet meegenomen in eerder genoemde aantallen. Een toets aan de Woonvisie vindt, bij deze woningen, evenmin plaats.

Bestemmingsplannen dienen in beginsel tenminste één maal per tien jaar te worden herzien. Dit laat onverlet dat zo nodig tussentijds een herziening kan plaatsvinden.

De bouw van een vrijstaande woning aan Heuvel is toegezegd. Een bouwvlak is toegevoegd.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Hondstraat 16 Vorstenbosch
Ingekomen 12 april 2010, 2010/22910

Geling Advies
J.M.G. Wentink
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis

Namens de heer Van Doorn verzoekt inspreker het perceel Hondstraat 16 in de kommen van Bernheze op te nemen (thans gelegen in kom Vorstenbosch en voorontwerpplan Buitengebied) en meer mogelijkheden te bieden voor de realisatie van woningen in geval van beëindiging van de agrarische activiteiten.

Reactie:

Voor de komplannen resp. de herziening van plan Buitengebied is een logische begrenzing aangehouden, t.w. de Hondstraat. De westzijde ligt in plan Buitengebied, de oostzijde in de komplannen.

Van beëindiging van het agrarisch bedrijf is nog niet gebleken. Van het opnemen van meer bouw mogelijkheden kan dan ook geen sprake zijn. Zodra de beëindiging daadwerkelijk aan de orde is, zal een verzoek aan het aldan geldend beleid worden getoetst.

Hoofdstraat 51 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 12 april 2010, 2010/22873

E.F. Heesakkers
Hoofdstraat 51
5473 AP Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt de mogelijkheden in bestemmingsplan Kom Heeswijk-Dinther voor het perceel Hoofdstraat 51 te handhaven. (O.a. wonen, ambacht en dienstverlening, zachte horeca, kantoren, bedrijven, detailhandel, stapelbouw etc.) Inspreker sluit niet uit dat ter plaatse bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst gaan plaatsvinden.

Mogelijk vindt ook aansluiting plaats bij de ontwikkelingen van de Rabobank, i.c. gestapelde bebouwing. Niet aansluiten bij deze ontwikkeling leidt tot insluiting door hoogbouw

Reactie:

Voor het perceel sectie B nr. 4178 (voormalige Rabobank) is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ontwikkelingen op dit perceel kunnen derhalve eerst na herziening van het bestemmingsplan gerealiseerd worden. Indien inspreker wil aansluiten bij deze ontwikkelingen, kan ook het perceel Hoofdstraat 51 in deze herziening worden meegenomen en kan dan een passend juridische regeling gemaakt worden.

De huidige functie van het pand Hoofdstraat 51 is Wonen. Nu onderhavig plan een overwegend conserverend karakter heeft, is deze bestemming toegekend. In de planregels behorende bij deze bestemming is geregeld dat aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. Middels een ontheffing is ook een aan huis gebonden bedrijf toegestaan, al dan niet met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Dit betekent dat in de nieuwe planregels nagenoeg alle mogelijkheden van het oude plan zijn opgenomen, in acht nemend dat in het thans geldend plan ook voorwaarden aan genoemde functies zijn verbonden, b.v. het maximum aantal van 8 horeca vestigingen, onderscheid in kantoren met en zonder baliefunctie, nieuwvestiging bedrijven als nevenschikte functie, geen nieuwvestiging van detailhandel e.d.

Kapelstraat 10 Vorstenbosch
Ingekomen 15 maart 2010, 2010/11823

R. Verstegen
Korenakkers 14
5476 LG Vorstenbosch

Inspreker verzoekt de oude bebouwingsgrens te handhaven zoals deze is aangegeven op de plankaart, vastgesteld 7 juli 1987.

Reactie:

Ter plaatse is een klusbedrijf gevestigd, met bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is abusievelijk niet op de verbeelding van het voorontwerp opgenomen. In het ontwerpplan is deze bedrijfswoning toegevoegd. Ook is het gehele perceel van de bestemming bedrijf voorzien. Het bouwblok is uitgebreid conform het "Komplan Vorstenbosch".

Kapelstraat 11 Vorstenbosch
Ingekomen 1 april 2010, 2010/21394

A.M. van Kessel – van Os
Kapelstraat 11
5476 KV Vorstenbosch

In het geldend bestemmingsplan (herziening Hondstr. 3) is over de grond van de buurman een noodzakelijke inrit opgenomen. Inspreker verzoekt dit op gelijke wijze in deze herziening op te nemen.

Tevens verzoekt inspreker de toegezegde doch nog niet gerealiseerde dieren- en speelweide op te nemen.

De nog aan te leggen houtwal is op de inrit getekend. Deze dient op tekening verschoven te worden.

Zie bijlagen.

Reactie:

Een inrit over grond van de buurman betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Deze wordt niet in een bestemmingsplan, anders dan mogelijk vernoeming in een plantoelichting, geregeld. Deze toelichting heeft geen juridische binding. Het vastleggen van een dergelijk recht dient op andere wijze juridisch geregeld te worden. Conform het bestemmingsplan “herziening Hondstraat 3” is voor het gebied met de bestemming “Groen” de bestemming “Tuin 2” opgenomen. Deze bestemming doet recht aan de indertijd gemaakte afspraken. In deze bestemming mag niet worden gebouwd. De aanleg van de gewenste houtwal is in deze bestemming mogelijk. (De bestemming Groen is voorbehouden aan openbaar groen.)

Kapelstraat 11 Vorstenbosch

Ingekomen 1 april 2010, 2010/21299

A.M. van Kessel – van Os

Kapelstraat 11

5476 KV Vorstenbosch

Inspreker is in onderhandeling met de gemeente. Onderdeel van deze onderhandeling is de bouw van vier woningen op ca 3600 m2. Inspreker verzoekt deze grond en de bouw van deze 4 woningen in deze herziening op te nemen resp. mogelijk te maken e.e.a. conform bijlagen.

Reactie:

Overeenkomstig afspraak is ten behoeve van de bouw van deze vier woningen de grens van het bestemmingsplan verlegd en is de bestemming Wonen, inclusief een bouwvlak met de aanduiding Vrij opgenomen.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Kapelstraat 20 Vorstenbosch

Ingekomen 7 april 2010, 2010/22141

H. van Asseldonk – Francissen

Kapelstraat 20

5476 KV Vorstenbosch

Inspreker stelt dat de huisnummering van de woningen 20 en 20a is verwisseld.
(Kleinste deel 20a.)
Tevens wenst inspreker geen bestemming tuin bij het perceel Kapelstraat 20A.
De breedte voor tuin mag niet meer zijn dan de breedte voor de boerderij Kapelstraat 20/22.

Reactie:

De huisnummering is inderdaad niet juist op de verbeelding aangegeven. Echter de ondergrond voor het maken van de bij dit bestemmingsplan behorende kaarten is door derden aangeleverd. Aanpassingen in deze ondergrond kan de gemeente niet aanbrengen.

Een op de verbeelding foutief huisnummer heeft juridisch geen enkele betekenis. De eigenaar/bewoner wordt niet in zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt.

De bestemming Tuin is gelegd voor de voorgevel van de woningen. Het leggen van de bestemming Wonen in het verlengde van de woningen 20 en 22 biedt niet meer bouw mogelijkheden. De regeling zoals deze ook elders bij de bestemming Wonen wordt toegepast, blijft derhalve gehandhaafd.

Kapelstraat 20a Vorstenbosch
Ingekomen 2 april 2010, 2010/21644

E. van Asseldonk
Tobias Asserlaan 54
5056 VD Berkel-Enschot

Inspreker verzoekt een gelijke lijn aan te houden met de naastgelegen panden v.w.b. de bestemming Tuin, zodat maximale mogelijkheden voor evt. bebouwing ontstaan.

Reactie:

Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Aan- en bijgebouwen worden gesitueerd tenminste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit betekent dat het verleggen van de bestemmingsgrens Tuin niet leidt tot meer bouw mogelijkheden. De bestemming van deze strook met de bestemming Tuin is niet aangepast.

Kerkweg 2 Heesch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22803

Wim Ruijs
W.H.J.M. Ruijs
Kerkweg 2
5384 NL Heesch

De omschrijving van het bedrijf en de bedrijfsomvang is te beperkt. Dit moet zijn: Transportbedrijf, containerverhuur, grondverzet, handel in en opslag van zand, grind en aanverwante artikelen, op- en overslag, stalling en reparatie van materiaal en materieel.

Inspreker verzoekt tevens medewerking te verlenen aan verplaatsing van bedrijfsopstallen naar het perceel grenzend aan de Dommelstraat, met een ontsluiting

dicht tegen de A 59 aan. Het bouwvlak dient uitgebreid te worden met ca 3.000 m², met een bouwhoogte tot 10 meter.

Inspreker verzoekt om tevens informatie ten aanzien van evt. subsidiegelden.

Ter compensatie van verplaatsingskosten verzoekt inspreker medewerking te verlenen aan de bouw van 5 vrijstaande woningen aan de Kerkweg.

Van belemmeringen ingevolge geluid en hinder van een agrarische bedrijf is geen sprake.

Reactie:

De aanduiding van het bedrijf is gewijzigd.

Een verplaatsing van de bedrijfsopstallen naar de locatie aan de Dommelstraat is niet gewenst. In de ontwikkelingsvisie voor de Noordrand van Heesch is dit gebied nadrukkelijk aangewezen als groen. Indien van verplaatsing van het bedrijf sprake is, ligt verplaatsing naar een bedrijventerrein meer in de rede.

Een vergroting van de bouw mogelijkheden, in de omvang zoals door inspreker gewenst, is stedenbouwkundig niet verantwoord. Het betreft een van oudsher ter plaatse gevestigd bedrijf dat feitelijk niet in deze noordrand van Heesch thuishoort. Bestaande rechten worden zondermeer gerespecteerd. In onderhavig plan worden uitbreidingsmogelijkheden in het bouwvlak geboden. Gelet op de bestaande bebouwing en de in het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze geboden bouw mogelijkheden is het bebouwingspercentage bepaald op 50%.

Een verdere doorgroei van dit bedrijf op deze locatie is ongewenst.

De bouw van woningen aan de Kerkweg is op grond van vorenstaande vooralsnog niet aan de orde. Na verplaatsing van het bedrijf kan middels een herziening van het bestemmingsplan, zo alle aanwezige belemmeringen zijn opgelost, medewerking verleend worden. Een afweging ten aanzien van onder andere volkshuisvestelijke, ruimtelijke, milieuhygiënische e.a. aspecten vindt dan plaats.

Kerkweg 3 Heesch

Ingekomen 20 oktober 2009/61106

Architectenbureau P. van Grinsven BNA

Lariestraat 37

5293 AD Gemonde

De bestaande bebouwing op het perceel Kerkweg 3 in Heesch is niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Dit betreft met name een bestaande bergruimte, overkapping, dierschuilplaats e.d.

Reactie:

Deze brief is niet ingediend als reactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Nu het perceel is gelegen binnen het plangebied van onderhavige herziening vindt beantwoording in dit kader plaats.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Wonen. Dit is overeenkomstig bestaand gebruik. De op het perceel gelegen schuur (vergunning 1976) is niet langer in gebruik ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden. Deze dient derhalve gezien te worden als bij de burgerwoning behorend bijgebouw. Dergelijke bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

Laar 34 Nistelrode
Ingekomen 2 april 2010, 2010/21645

R.A. Trügg
Laar 34
5388 HG Nistelrode

Bij de woning Laar 34 zit tevens een praktijkruimte. (Huisartsenpraktijk.) Deze is nu niet in gebruik. Inspreker verzoekt wat dit betekent?

Reactie:

Ingevolge de planregels is het gedeeltelijk gebruik van de woning ten behoeve van een aan huis gebonden beroep, waar onder huisarts e.d., zonder meer mogelijk.

Loo 5 Nistelrode
Ingekomen 6 april 2010, 2010/22079

J. van de Wetering
Loo 5
5388 SB Nistelrode

De bouwmogelijkheid op het perceel Loo 5, naast de bestaande woning hoek Oude Torenweg/Loo is geschrapt. Inspreker verzoekt deze mogelijkheid voor de bouw van een woning te handhaven.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding de bouw van deze vrijstaande woning opgenomen, e.e.a. conform het bestemmingsplan "Kom Nistelrode".

Loosbroekseweg 12 Nistelrode
Ingekomen 8 juni 2010/32324

M. Wijdeven
Kruisstraat 5
5388 CH Nistelrode

Inspreker verzoekt ter plaatse van het perceel Loosbroekseweg 12 in Nistelrode meer bouwmogelijkheden te creëren voor de bouw van 55+ woningen, meer concreet aanpassing/vergroten van het bouwvlak en een aanduiding voor twee aan een gebouwde woningen. (Door inspreker aangeduid als A1/A2.)

Reactie:

Het bestemmingsplan betreft een zogenaamd conserverend plan. Dit betekent dat de feitelijke situatie wordt vastgelegd. Daar waar concrete plannen bestaan, is een verandering op de verbeelding en in de planregels mogelijk. Deze aanpassing vindt echter slechts dan plaats indien alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Ook dient een overeenkomst inzake mogelijk verhaal van planschade te worden gesloten. Voor onderhavige locatie is dit (nog) niet aan de orde. Een aanpassing van de verbeelding vond derhalve niet plaats.

Maasstraat 1 Heesch
Ingekomen 2 april 2010/21642

P. van Geffen
Maasstraat 1
5384 NE Heesch

In de ontwikkelvisie voor de noordrand van Heesch zijn zgn. doorkijken opgenomen. Wat is de breedte van deze doorkijken? Is het groene gebied, waarin de pijlen getekend, vrij van woningbouw?
Is woningbouw mogelijk in de punt Meursstraat, Maasstraat en Osseweg?
Inspreker is tegen woningbouw; aan de rand van de kern moet een landelijke bestemming blijven.

Reactie:

Voor de noordrand van Heesch is een visie opgesteld. Centraal in deze visie staat het versterken van de landschapswaarden. Het betreft derhalve primair een groene visie. Om het overgangsgedebiet tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt. Hiervoor is de keuze gemaakt de reeds aanwezige open gebieden, waar ze een toegevoegde waarde hebben voor de beleving van het gebied, intact te laten. De beleving van het landelijk gebied wordt gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen. Op enkele plekken in het gebied tussen Maasstraat en Meursstraat is sprake van “wonen in het landschap”. Gebieden waar reeds sprake is van bebouwing, doch waar eventueel middels het zorgvuldig positioneren van nieuwe bebouwing de lintstructuur kan worden versterkt. De doorkijken zijn geplaatst in “groen openheid”. (Verwezen wordt naar de bij de ontwikkelingsvisie behorende kaart.) Deze aanduiding geeft aan waar de aanwezige openheid landschappelijk waardevol is en bebouwing niet gewenst. Met deze visie handhaven wij en zo mogelijk versterken wij het karakter van dit gebied.

Op de kaart is in kleuren aangegeven de gebieden voor “wonen in het landschap” en het groen, respectievelijk als: groenstructuur bestaand, groenstructuur nieuw/uit te breiden en groen/openheid. Tevens is met pijlen de zgn. doorkijken aangegeven. De op kaart aangegeven gebieden bepalen derhalve de gewenste breedte.

“Uitruil” van bebouwing is mogelijk. Dit betekent dat afbraak van minder fraaie bebouwing kan leiden tot toevoeging van nieuwe bebouwing; uiteraard slechts indien dit duidelijk leidt tot een ruimtelijk kwalitatieve verbetering van het gebied. De positionering van deze nieuwe bebouwing vindt zorgvuldig plaats.

Maasstraat 31 Heesch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22691

E. de Veer
W. de Veer – Verstegen
Bosschebaan 34
5384 VZ Heesch

Inspreker gaat niet akkoord met de beantwoording van de inspraakreactie per oktober 2010. Het perceel Maasstraat 31 is van de voormalige gemeente Heesch gekocht, met de bestemming 'Woondoeleinden', ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning.

Inspreker verzoekt deze bestemming per ommegaande te herstellen. Tevens verwijst inspreker naar de brief van 18 maart 2010.

Reactie:

Overeenkomstig bestemmingsplan Meurs en Maas is op het perceel Maasstraat 31 en de twee naastgelegen percelen de bestemming Wonen inclusief bouwvlakken met de aanduiding 'vrij' hersteld.

Maasstraat 33 Heesch

Ingekomen 9 april 2010, 2010/22802

Akker Makelaardij

't Dorp 126

5384 MD Heesch

Namens cliënt verzoekt inspreker, conform de toezegging d.d. aug. 2006, in het ontwerpplan een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning op te nemen op het perceel Maasstraat 33, zijde Buitenpas.

Inspreker is het niet eens met het uitgangspunt dat voor deze aanpassing haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd moeten worden.

Reactie:

Inspreker is mondeling medegedeeld dat alle onderzoeken tijdig aangeleverd moeten worden. In het ontwerpplan is het bouwvlak voor de bouw van een vrijstaande woning opgenomen.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Meerstraat ong. Heeswijk-Dinther

Ingekomen 25 maart 2010, 2010/14163

F.J.M. van den Berg

Spoorstraat 13

6674 DA Herveld

De status van de vakantiewoning is niet juist weergegeven. Er is geen bouwvak voor wonen opgenomen, zo ontbreekt ook de aanduiding voor recreatie. (R)

Reactie:

Voor de betreffende locatie, gelegen achter het perceel tussen Meerstraat 9 en 11, is de bestemming Wonen met de aanduiding recreatiewoning opgenomen.

Meerstraat 9 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 8 april 2010, 2010/22823

Amitec
J.M.A. Clemens
Hurk 303
5403 LD Uden

Namens cliënt verzoekt inspreker het gebouw achter de woning Meerstraat 9 te bestemmen als woning, e.e.a. als gevolg van het gedurende tientallen jaren permanent bewonen van dit gebouw en conform het besluit van het college, d.d. nov. 2009.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende gebouw de bestemming Wonen, met bouwvlak.

Meerstraat 11 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 8 april 2010, 2010/23058

Inspreker verzoekt het bouwvlak rondom zijn woning correct op te nemen zodat eventuele mogelijkheden in de toekomst niet worden beperkt.
Een voorstel voor de verbeelding is bijgevoegd.

Reactie:

Op de verbeelding is een bouwvlak voor de hoofdmassa van de woning ingetekend. Dit betreft, zoals gebruikelijk bij vrijstaande woningen, een bouwvlak van 12 meter diep en van voldoende breedte.
In het voorgestelde bouwvlak is tevens de aanbouw opgenomen. Deze aanbouw maakt geen onderdeel uit van de hoofdmassa en mag ingevolge het bepaalde in de planregels ook buiten het bouwvlak liggen. Alle bebouwde meters gelegen buiten het bouwvlak worden meegerekend in de berekening van de toegestane m² aan vrijstaande en niet vrijstaande bijgebouwen.
Het vergroten van de hoofdmassa, conform gevraagd bouwvlak, is stedenbouwkundig niet gewenst.

Meursstraat 9 – 11 heesch
Ingekomen 12 maart 2010, 2010/11649

Th. van Casteren Makelaardij en Taxatieburo
W.G.M. van Schijndel
Postbus 72
5384 ZH Schaijk

Inspreker verzoekt conform afspraak de reeds gesplitste woning Meursstraat 9 – 11 in Heesch van een dubbele woonbestemming te voorzien.

Reactie:

De aanduiding is gewijzigd van 'vrij' in 'tae' (twee-aaneen).

Mgr. Van den Hurkiaan 2 e.o.

Ingekomen 12/13 april 2010, 2010/22904/23340

Zeker Bouwen bv

Y.A. Breunesse

Langenbergsestraat 6

5473 NM Heeswijk-Dinther

Namens C. van Engelen, Mgr. Van den Hurkiaan 4, G. Slabbers en S. Gaasbeek, Mgr. Van den Hurkiaan 2 en L. Franssen, Catharinahoeve 8 in Heesch stelt inspreker het volgende.

Het 'Groen' gelegen achter de Eijnderic aan 't Dorp 92 is gelegen in een wijzigingsbevoegdheid zodat B&W ontheffing kunnen verlenen voor de aanleg van parkeerplaatsen. Voor een deel van dit terrein is een tijdelijke ontheffing verleend, in afwachting van nieuw parkeerbeleid. Nu de verkeersproef is beëindigd, is de definitieve aanleg niet langer aan de orde.

In het gebied zijn vleermuizen aanwezig. Een F&F onderzoek vond niet plaats.

Inspreker verzoekt wijzigingsbevoegdheid 3 te schrappen.

Namens mevr. S. Gaasbeek verzoekt inspreker medewerking te verlenen aan een huis gebonden bedrijf, i.c. een edelsmederij/hoeden- en kledingatelier, alsmede het verkopen van kleine woonartikelen. De verkoopoppervlakte bedraagt ca 16 m2.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming Groen en de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd. Weliswaar is de verkeersproef in het centrum van Heesch tijdelijk gestopt, doch dit betekent niet dat nu reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden over de definitieve regeling. De gemeente wenst dan ook de wijzigingsbevoegdheid te handhaven, in afwachting van het definitief parkeerbeleid.

In de brief van 17 augustus 2009 is mevrouw Gaasbeek geïnformeerd over de mogelijkheden. Het verzoek van juni 2009 is vooral gericht op verkoop van eigen en andermans producten. Binnen de bestemming Wonen is detailhandel echter niet toegestaan.

Inspreker wijzen wij op de planregels behorende bij de bestemming Wonen. Binnen deze regels is een aan huis verbonden bedrijfje, na ontheffing van burgemeester en wethouders, toegestaan. Een eventueel na inwerkingtreding van het bestemmingsplan te nemen besluit over het verzoek tot ontheffing zal strikt aan de voorwaarden getoetst en gehandhaafd worden.

Mgr. Van den Hurkiaan 14 Heesch

Ingekomen 7 april 2010, 2010/22371

C. van de Hurk

Boonakker 49

5384 MG Heesch

Inspreker verzoekt de woning Mgr. Van den Hurkiaan 14 en het bouwvlak tussen Mgr. Van den Hurkiaan 14 en 16 Heesch planologisch te splitsen. Tevens verzoekt inspreker het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning te verschuiven richting Mgr. Van den Hurkiaan 14.

Reactie:

Met de fam. Van den Hurk is nadrukkelijk overeengekomen dat medewerking verleend zal worden aan de bouw van één woning. Deze mogelijkheid is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen.

In de planregels is tevens een mogelijkheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen het plan te wijzigen door het toestaan van meer of minder woningen dan het bestaande aantal woningen. Met deze wijzigingsbevoegdheid, met voorwaarden, kan het bestaande pand worden gesplitst.

Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning ligt centraal tussen de woningen 14 en 16. Tevens is het bouwvlak van voldoende breedte. Er zijn derhalve geen stedenbouwkundige redenen aanwezig het bouwvlak te verleggen.

Mgr. Van den Hurkiaan 16a heesch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22799

H. van de Akker

Mgr. Van den Hurkiaan 16a Heesch
5384 VS Heesch

Inspreker plaatst de volgende opmerkingen.

Aan de westzijde van het voetbalveld nabij de Broekhoek wordt paardensport bedreven. Dit is niet op kaart aangegeven.

Het te bebouwen gebied is aanmerkelijk verkleind. Inspreker verzoekt dit deel te vergroten.

Achter de woning is een agrarische bestemming gelegd. Dit deel heeft echter de functie tuin.

In de Ontwikkelingsvisie is de houtwal aangegeven. Op insprekers perceel is dit niet gebeurd.

In deze visie is tevens de eventuele aanleg van een begraafplaats genoemd. Inspreker vraagt naar een nadere toelichting: waar en hoe groot?

Tevens verzoekt inspreker toestemming voor het plaatsen van een Heras afrastering 1.80 m. hoog, de aanleg van een vijver, het bouwen van een hooiberg, het houden van diverse diersoorten en de gronden, kad. nrs. 6633 en 6635 voor voederwinning/uitloop te bestemmen.

Reactie:

De kadastrale percelen nrs 462 – 477 en tussengelegen percelen zijn bestemd tot Sport. De bestemming Wonen is achter de woningen Mgr. Van den Hurkiaan 16, 16a en 18 verdiept.

Het achterliggende deel van het perceel 16a heeft de bestemming Tuin 2 ontvangen.

In de Ontwikkelingsvisie voor de Noordrand van Heesch is de houtwal doorgetrokken.

Zoals bij inspreker bekend is in het verleden de aanleg van een nieuwe begraafplaats in de Noordrand van Heesch overwogen. Voor de komende periode is de bestaande begraafplaats nabij de kerk in Heesch uitgebreid. Dit betreft een beperkte uitbreiding;

de aanleg van een nieuwe begraafplaats is in de toekomst zeker aan de orde. Besluitvorming over de nieuwe locatie heeft nog niet plaatsgevonden. Verdere informatie kan op dit moment dan ook nog niet worden gegeven. Het plaatsen van een terreinafscheiding tot 2.00 m. is toegestaan. De grootte van de vijver bepaalt of inspreker op grond van de Provinciale ontgrondingenverordening een vergunning nodig heeft. In de bestemming Wonen is de bijgebouwenregeling van toepassing. In de bestemming Tuin 2 is een regeling opgenomen voor de bouw van schuilgelegenheden ten behoeve van dieren. Overige bebouwing is niet toegestaan. Een specifieke bestemming voor voederwinning en uitloop is niet mogelijk. De gewenste activiteiten kunnen plaatsvinden binnen de gegeven bestemming.

Mgr. Van den Hurkiaan 18, nabij, Heesch
Ingekomen 7 april 2010, 2010/22376

M.P.M. Verstegen
J. Verstegen - van Hoek
Mgr. Van den Hurkiaan 18
5384 VS Heesch

Inspreker verzoekt bij de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk te maken op het ged. van het perceel kad. 5126. Het perceel is van voldoende breedte, schade of nadeel aan derden treedt niet op, planschade is op nihil te stellen, het plan is economisch uitvoerbaar en noch planologisch noch stedenbouwkundig zijn bezwaren in objectieve zin te bedenken.

Reactie:

Voor de noordrand van Heesch is een ontwikkelvisie opgesteld. Gelet op de functie van deze zone, overgangsgebied/een natuurlijke buffer tussen het stedelijk gebied en de Rijksweg, is de insteek in de visie vooral deze bufferfunctie te bestendigen en de ruimtelijke kwaliteiten te behouden. Centraal staat daarbij het versterken van de landschapswaarden. Het is dus primair een groene visie. Het toevoegen van zeer extensieve, landelijke woonvormen is op slechts enkele plaatsen aanvaardbaar. Voor het westelijk deel, ten westen van Amelseind, is gekozen het open karakter van het gebied te handhaven en te versterken. Het toevoegen van een woning op het voorgestelde perceel is gelet op de beperkte breedte van het perceel niet gewenst. Verdere bebouwing van deze hoek doet afbreuk aan het gewenste open karakter.

Molenerf 2 Nistelrode
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22684

Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau
H.C.F. Bot
Postbus 779
5400 AT Uden

Inspreker verzoekt namens C.E. Timmers – van de Wijngaard, wonende Molenerf 2 in Nistelrode het perceel Molenerf 2 aan te wijzen als “Wro-zone-wijzigingsgebied”

gericht op de wijziging van de bestemming Detailhandel in de bestemming Wonen, met mogelijkheden tot nieuwbouw c.q. herontwikkeling.

Reactie:

Overeenkomstig het verzoek van inspreker is voor de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de planregels zijn voorwaarden vastgelegd.

Nieuwlandsestraat 9 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 9 maart 2010, 2010/10845

A.H.M. van der Pas
Hoendersteeg 1a
5473 RV Heeswijk-Dinther

Inspreker verzoekt de gehele breedte van het perceel Nieuwlandsestraat 9 te Heeswijk-Dinther aan te merken als bouwblok. De exacte locatie voor de te bouwen woning is nog niet bekend.

Reactie:

Het bouwblok is niet aangepast, nu i.c. verbreding van het bouwvlak niet leidt tot meer bouw mogelijkheden. Immers, de hoofdmassa dient op tenminste drie meter van de zijdelingse perceelsgrens en een eventueel, al dan niet aangebouwd, bijgebouw op vier meter uit de voorgevel te worden gebouwd.

Oude Verghelsedijk 5 Vorstenbosch
Ingekomen 8 april 2010, 2010/22696

Bouwkundig Teken- en Adviesburo
Johan van Driel
Heiveld 54
5476 LS Vorstenbosch

Namens opdrachtgever verzoekt inspreker de bestemming op het perceel Oude Veghelsedijk 5 te Vorstenbosch te splitsen in één burgerwoning en twee bedrijfskavels, een en ander conform bijgeleverde tekening. (Bedrijfskavels t.b.v. aannemingsbedrijf resp. bouwkundig teken- en adviesbureau.)

Reactie:

Op de verbeelding is de bestemming bedrijf, ter plaatse van de bedrijfswoning gewijzigd in wonen.

Aan bedrijfskavel 1 is de aanduiding bob toegevoegd. Bedrijfskavel 2 heeft de bestemming Bedrijf. Een nadere aanduiding is, gelet op de functie passend binnen zgn. cat. 1 en 2 bedrijven, niet nodig.

Pastoor Boelenstraat 8 Heesch
Ingekomen 26 maart 2010, 2010/14603

J. School

Past. Boelenstraat 8
5384 GR Heesch

De goothoogte van de bestaande woning bedraagt vijf meter, i.t.t. genoemde drie meter in het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie:

De goothoogte is gewijzigd in vijf meter.

Past. J Groenenstraat 1 / Kromstraat 24 Nistelrode
Ingekomen 8 april 2010, 2010/22955

Amitec
J.M.A. Clemens
Hurk 303
5403 LD Uden

Inspreker verzoekt namens opdrachtgever, M. Buuts de bestemming Bedrijf (met bedrijfswoning) te wijzigen in de bestemming Wonen op de percelen Past. J. Groenenstraat 1 en Kromstraat 24 te Nistelrode. Een nog resterende rapportage, het bodemonderzoek, is bijgevoegd.

Reactie:

De bestemming Bedrijf met BW is gewijzigd in de bestemming Wonen met de aanduiding TAE.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

Peelstraat 6 en aangrenzende percelen Vorstenbosch
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22794

Van Heel Bedrijven B.V./Van der Wielen Infra
T. van Heel
Peelstraat 6
5476 LD Vorstenbosch

Inspreker wijst op de gemaakte afspraken ten aanzien van de breedte van de bedrijfsperven. De huiskavel Peelstraat 6 is 32 meter breed. De drie naastgelegen percelen zijn 22 meter breed.

Evenals de drie overige kavels dient ook het huiskavel voor 70% te mogen worden bebouwd. Het bouwvlak dient derhalve te worden aangepast.

Gelet op de naastgelegen percelen dient ook op het huiskavel de goothoogte te worden gesteld op vijf meter.

De aanduiding bouwmaterialen handel is niet juist. Op het huisperceel is gevestigd een aannemersbedrijf, stalling vrachtwagens en machines, onderhoud en opslag.

Reactie:

In het ontwerpplan is conform afspraak het perceel verdeeld in drie bedrijfskavels. Het bouwvlak op het huisperceel is vergroot; het bebouwingspercentage bedraagt 70%. De goothoogte is gewijzigd in vijf meter. De aanduiding op het huisperceel is aangepast.

De La Sallestraat 25 Heesch

Ingekomen 12 april 2010, 2010/22771

‘traject

J. van den Braak

Postbus 126

5384 ZJ Heesch

Volgens het huidige bestemmingsplan is het mogelijk het perceel De La Sallestraat 25 in Heesch te splitsen en een nieuwe woning te bouwen. Daarvoor is een verzoek ingediend. In onderhavig plan is deze mogelijkheid geschrapt. Inspreker verzoekt om de bouw van deze woning wederom juridisch mogelijk te maken.

Reactie:

Ter plaatse van het pand De la Sallestraat 25 is de aanduiding TAE opgenomen. Ingevolge het bestemmingsplan Broekhoek III is aan de noordzijde van de woning De la Sallestraat 25 is het toevoegen van een woning mogelijk. In dit bestemmingsplan is ter behoud van het straatbeeld van de Mgr. Van den Hurkiaan ter plaatse een zgn. bebouwingsgrens II opgenomen. Om dit beeld ook in onderhavig bestemmingsplan te beschermen is de bestemming Tuin (in het voorontwerp bestemmingsplan) gewijzigd in deels de bestemming Wonen (met bouwvlak voor vrijstaande woning) en de bestemming Tuin 2.

Schoonstraat 33/35/39 Heesch

Ingekomen 30 maart 2010, mondeling

Inspreker verzoekt op de verbeelding, conform feitelijk gebruik, de bestemming van het pand Schoonstraat 33 te wijzigen in Wonen, het pand Schoonstraat 35 te voorzien van de bestemming Maatschappelijk en het bouwvlakje tussen de nrs. 35 en 39 te schrappen.

Reactie:

Conform de mondelinge reactie zijn de bestemmingen gewijzigd voor de panden Schoonstraat 33 (Wonen) en 35 (Maatschappelijk). Het bouwvlak tussen de panden 35 en 39 is eveneens aangepast.

Sint Servatiusstraat 15 Heeswijk-Dinther

Ingekomen 9 april 2010, 2010/22793

Ad Ketelaars Taxaties

Ad Ketelaars

Hoofdstraat 27-29

5473 AN Heeswijk-Dinther

Het pand St. Servatiusstraat 15 heeft de aanduiding 'aeg', conform de bestaande situatie. Inspreker verzoekt deze aanduiding te wijzigen in 'tae'.

Reactie:

Voor onderhavig verzoek ligt geen concreet plan. Verwacht mag worden dat bij nieuwbouw van een twee-onder-een kap woning de situering niet gelijk is aan de bestaande bouw. Dit betekent dat naar verwachting ook buiten het bestaande bouwvlak hoofdmassa gerealiseerd zal worden. Een herziening/wijziging van het bestemmingsplan is dan nodig, evenals de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken.

Sint Servatiusstraat 23/25 Heeswijk-Dinther
Ingekomen 23 maart 2010, 2010/21649

Van der Heijden
St. Servatiusstraat 25
5473 GA Heeswijk-Dinther

Inspreker stelt dat op de kaart diverse bebouwing niet is aangegeven, t.w.:

- St. Servatiusstraat 23: de garage/carport;
- St. Servatiusstraat 25: loods/garage boxen.

Inspreker verzoekt tevens aan te geven dat er geen nadelige wijzigingen zijn voor St. Servatiusstraat 25.

Is de LPG cirkel juist?

Reactie:

Op de verbeelding is de hoofdmassa van de woning St. Servatiusstraat 23 in het bouwvlak aangegeven. Bijgebouwen, vrijstaand en niet-vrijstaand, mogen ook buiten dit bouwvlak gerealiseerd worden. Niet alle bestaande bijgebouwen zijn op de verbeelding opgenomen. Dit is het gevolg van beschikbaar kaartmateriaal dat de onderlegger vormt voor het opstellen van de verbeelding bij dit bestemmingsplan. Het ontbreken van deze bijgebouwen op de verbeelding heeft juridisch geen consequenties.

Het bouwvlak op het perceel St. Servatiusstraat 25 is vergroot, gelet op aanwezige bebouwing en het vigerend bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage is bepaald op 70%.

De LPG veiligheidszone is op de verbeelding aangegeven.

Weijen 38 Nistelrode
Ingekomen 8 april 2010, 2010/22950

Amitec
J.M.A. Clemens
Hurk 303
5403 LD Uden

Namens opdrachtgever, M.H.A.M. van Erp, Weijen 38 in Nistelrode, verzoekt inspreker de bestemmingen op het perceel Weijen 38 te wijzigen conform tekening. I.c. betekent dit een bestemming Bedrijf, met bedrijfsgebouw tot 300 m² en een goot- resp. nokhoogte van 6 en 10 meter. Tevens verzoekt inspreker het bouwvlak aan te passen i.v.m. de bestaande carport.

Oktober 2009 is van gemeentewege een positieve grondhouding getoond. Een vooronderzoek bodem is bijgevoegd.

Reactie:

Conform de besluitvorming naar aanleiding van een eerder verzoek van opdrachtgever is op de verbeelding vastgelegd resp. mogelijk gemaakt een bedrijfsbestemming en bedrijfsgebouw(en) ter grootte van maximaal 15 x 15 meter en een nokhoogte van maximaal 5 meter. Verwezen wordt naar de brief van augustus 2008.

Aan de door inspreker genoemde bouw mogelijkheden wordt geen medewerking verleend. De oppervlakte en zeker de gevraagde goot- en bouwhoogte passen niet in en leveren teveel overlast op voor de omgeving.

De aanpassing vindt plaats veronderstellend dat alle onderzoeken en te sluiten planschadeverhaalovereenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, akkoord bevonden en de overeenkomst ondertekend. Indien hiervan geen sprake is, wordt de aanpassing gecorrigeerd.

***Weijen 77, Dijkstraat 3 Nistelrode
Ingekomen 9 april 2010, 2010/22694***

**Lips Groen
Wim Lips
Weijen 77
5388 HM Nistelrode**

Het voorontwerp bestemmingsplan komt niet overeen met het vigerend bestemmingsplan "Weijen 77 Nistelrode". Inspreker verzoekt de navolgende zaken ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

- op de verkoopruimte dient de bestemming detailhandel te worden overgenomen;
- het bebouwingsvlak is gewijzigd, verkleind en of vervallen;
- de bebouwingspercentages komen niet overeen, resp. 60 en 100%;
- de woning Dijkstraat 3 betreft geen bedrijfswoning, dus opnemen de bestemming Wonen;
- de woning Weijen 77 betreft een bedrijfswoning. Met de bestuurder is gesproken over splitsing van deze bedrijfswoning. De woning is toegevoegd aan de lijst voor gebouwen met bouwkundig historische waarde. Splitsing kan de kosten van onderhoud compenseren;
- de goot- en nokhoogte van het bedrijfsgebouw op het perceel Weijen 77 bedraagt 6 en 10 meter;
- de goot- en nokhoogte van de woning Dijkstraat 3 dient 6 en 9 meter te bedragen;
- de goot- en nokhoogte van Weijen 77 dient 4 en 9 meter te bedragen;
- in het vigerend plan zijn de toegangen tot het tuincentrum en hoveniersbedrijf expliciet benoemd. Deze dienen ook nu overgenomen te worden;
- in het voorontwerp wordt niet expliciet de mogelijkheid voor opslag van materialen vernoemd;

- het vrieshuisje is van een andere eigenaar. Dit is in hetzelfde bouwvlak opgenomen. De huidige bestemming is niet bekend. Tevens verzoekt inspreker, conform de structuurnota Tuinbranche Nederland, een passende bestemming op te nemen voor het tuincentrum. Inspreker acht het wenselijk de definitie voor het tuincentrum type 4 op te nemen. Dit type past bij de bedrijfsvoering en de vloeroppervlakte.

Reactie:

De aanduiding detailhandel is toegevoegd.

Het bebouwingsvlak is aangepast, een en ander overeenkomstig bestemmingsplan "Weijen 77, Nistelrode. Dit betekent dat het bestemmingsvlak is vergroot. Het bebouwingspercentage is overeenkomstig eerder bestemmingsplan bepaald op 60%.

De woning Dijkstraat 3 heeft de bestemming Wonen met aanduiding Vrij. De goot- en nokhoogte zijn conform de feitelijke situatie opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan is een mogelijkheid voor twee bedrijfswoningen opgenomen. Als gevolg van het vervallen van de bedrijfswoning aan de Dijkstraat is de mogelijkheid van splitsen van de bedrijfswoning aan Weijen planologisch geregeld.

Ingevolge het vigerend plan is een goot- en nokhoogte van max. 5 en 7.35 meter toegestaan. In onderhavig plan worden deze maten gerespecteerd.

De goothoogte van het pand Weijen 77 is verhoogd naar 4 meter.

In onderhavig plan worden toegangen tot bedrijven niet expliciet vastgelegd. Ook voor onderhavig bedrijf heeft dit naar onze mening in de gekozen systematiek geen meerwaarde.

Opslag van materialen ten behoeve van het tuincentrum is toegestaan. In de Algemene gebruiksregels wordt uitgesloten gebruik van de gronden als stort- en/of opslagplaats anders dan een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Het voormalig vrieshuisje aan de Dijkstraat heeft de aanduiding "op" (opslag).

In de Structuurnota Tuincentra wordt onderscheid gemaakt in vier typen tuincentra. Type 4, zoals door inspreker gewenst, voorziet, aldus de Structuurnota, naast de verkoop vooral ook in de behoefte van de consumenten aan vermaak en beleving. Dit betreffen zeer grootschalige detailhandelsvestigingen. Anders dan inspreker meent voldoet dit bedrijf niet aan dit criterium. Een nadere definiëring en/of typeaanduiding in het bestemmingsplan achten wij niet nodig.

*Zijlstraat e.o. Heeswijk-Dinther
Ingekomen 23 maart 2010, 2010/21652*

T. Vermeulen
Zijlstraat 34
5473 CL Heeswijk-Dinther

Onder verwijzing naar artikel 22.13, wijzigingsbevoegdheid 9, verzoekt inspreker de voorwaarde op te nemen: parkeren op eigen terrein.

De parkeerdruk is reeds zwaar vanwege de aanwezigheid van de school en het zorgcentrum.

Reactie:

Bij de uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de gebruikelijke parkeernorm gehanteerd. Dit betekent dat bij toevoeging van woningen de daarbij behorende aantallen parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De benodigde parkeerplaatsen gaan niet ten koste van reeds bestaande parkeerplaatsen, met een voorkeur voor parkeren op eigen terrein.

In artikel 22.13 wro-zone wijzigingsbevoegdheid 9 is de voorwaarde opgenomen dat de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig mag worden beïnvloed.

Zoggelsestraat 14 Heesch
Ingekomen 8 april 2010, 2010/22392

H. van Munster
T. van Munster-Hermes
Cruisberg 16
5384 MV Heesch

Insprekers verzoeken de bouwstrook ter plaatse van de woningen Rembrandtstraat en Zoggelsestraat 14 niet te doorbreken en de goot- en nokhoogte te wijzigen in resp. 6 en 9 meter.

Tevens is het recht van overpad niet volledig op de verbeelding weergegeven.

Ook verzoekt inspreker aan de Zoggelsestraat twee bouwvlakken te leggen ten behoeve van woningbouw.

Reactie:

In deze systematiek van digitaal bestemmen wordt het bouwvlak gelegd ter plaatse van de hoofdmassa, tot een diepte van 12 meter. (Tenzij de bestaande maatvoering van de hoofdmassa dieper is.) De woning Zoggelsestraat 14 heeft een dergelijk bouwvlak.

Het doortrekken van het bouwvlak van Rembrandtstraat 14 naar het perceel Zoggelsestraat 14 leidt tot bouw mogelijkheden die stedenbouwkundig niet gewenst zijn. Immers, in die situatie kan dan tot de achterste perceelsgrens bebouwing tot zes meter hoog plaatsvinden. Het bouwvlak wordt derhalve niet aangepast.

De aangegeven goot- en nokhoogte is conform de feitelijke situatie. Deze geldt ook voor de woningen aan de westzijde van de Rembrandtstraat.

Privaatrechtelijke belemmeringen worden in een bestemmingsplan niet vastgelegd. Een bestemmingsplan legt vast de bestemmingen en de bouw- en gebruiksregels. Een recht van overpad wordt hierin niet geregeld.

Om bouwvlakken ten behoeve van nieuwbouw van woningen te kunnen toevoegen dienen allerlei haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd te worden. Deze zijn voor dit perceel niet uitgevoerd. In dit bestemmingsplan kan onderhavig verzoek derhalve niet worden meegenomen. Dit betekent niet dat reeds nu een stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke, milieuhygiënische en andere eventueel noodzakelijke toetsen hebben plaatsgevonden.

Lijst van aanpassingen als gevolg van inspraakreacties.

Adres/indiener:

Wijzigen in/opnemen:

Provincie Noord-Brabant	Paragraaf 'Groenfonds' toevoegen.
VRM-Inspectie	50 en 75 meter zones opnemen: 50 meter uit rand huidige verharding: geen bebouwing van omvang anders dan tuinhuisjes e.d.; 75 meter: overleg met Rijkswaterstaat.
Waterschap Aa en Maas	Paragraaf 3.4.1. uitbreiden met uitgangspunten, cfm bijlage inspraakreactie. Attentiezone/dubbelbestemming ten behoeve van natuurschap Wijboschbroek toevoegen = bestemming "Waterstaat – natte natuurschap bufferzone". Alle leggerwatergangen bestemmen als Water.
Dorpsraad Vorstenbosch	Bestemming Kerkstraat 6 Vorstenbosch wijzigen in Wonen, gestapelde bebouwing. (Westelijk deel voormalige kapel, bestemming M) Woning Binnenveld 38: bouwblok opnemen. Kapelstraat 9: achterste deel bestemming Tuin 2 Kapelstraat 11: achterste deel perceel bestemming Agrarisch (geen bouwvlak) Hondstraat 9: geen bouwvlak.
VVHVCH H	Bouwvlak clubgebouw HVCH vergroten op huidige locatie. Parkeerterrein aan Schoonstraat: bestemming Sport.
Abdijstraat 47 HD	Bouwblok verbreden tot 44 meter, 10 meter diep, richting groen.
Asterstraat 11 H	Op verbeelding: goothoogte 4,5 m. en nokhoogte 7,5 m. opnemen.
Achterstraat 12 N	Gehele perceel in komplan opnemen. Voor achterste deel van perceel, tegen buitengebied aan: bestemming Tuin 2.
Balledonk 4a HD	Goothoogte 5 meter.
Balledonk 42 e.o. HD	Aan oostzijde gelegen agrarische gronden: bestemming Groen. Perceel direct grenzend aan oostzijde Balledonk 42: bestemming Wonen, bouwvlak aanduiding vrij.
Bosschebaan 15 H	Bouwvlak boerderij verschuiven, aan weerszijden boerderij ca 4 meter. Aanduiding Vrij in bouwblokken. Twee bouwvlakken aan weerszijden van de boerderij opnemen voor vrijstaande woningen, 12 meter diep. Bouwvlakken leggen in lijn boerderij en woningen aan Bosschebaan.
Bosschebaan 32 – 34 H	Twee bouwvlakken opnemen ten behoeve van bouw zes vrijstaande woningen. Goothoogte en nokhoogte resp. 5/6 meter en 9/10 meter. (Zie verkaveling.)
Brouwersstraat 1 HD	Bouwvlak aanpassen aan feitelijke situatie. Aan zijde Brouwersstraat verkleinen, aan zijde Eikenhoek

	vergroten. Goot- en nokhoogte: 4 en 9 meter
Burg. Van Hulstlaan 26 H	Twee bouwvlakken voor woningen opnemen. Aansluitend aan gesloten bebouwing: goot/nokhoogte 6 en 9 meter; tweede woning achter 24/26: 4 en 6,5 meter. (Zie tekening.)
Burg. Van de Veerdonkstraat 3 en 11 HD	De goot- en nokhoogte wijzigen in 4 en 9 meter.
Dinherveldsestraat ong. HD	Bestemming Wonen aan westzijde Essenburgh wijzigen in bestemming Agrarisch.
't Dorp 118 H	Bouwvlakken aanpassen conform figuur 2 in inspraakreactie. Tevens BW en DH opnemen. Vulpunt LPG bepaalt veiligheidszone. (Zie bijlage.)
't Dorp 122 H	De bestemming wijzigen in DV met BW.
Dorpsstraat 72 L	Begrenzing bestemming Bedrijf aanpassen overeenkomstig eigendomsgrens. Op verbeelding voor bedrijfsgebouw: goothoogte 4 m. en nokhoogte 6 m.
De Essenburgh 2 HD	Bestemming Wonen aan westzijde De Essenburgh wijzigen in bestemming Agrarisch. De bestemming Verkeer wijzigen in Groen v.w.b. noordelijk deel De Essenburgh, vanaf De Essenburgh 19.
Goorstraat ong. H	Bestemming Wonen vergroten tot ca 36 meter diep. In twee bouwvlakken goot- en nokhoogte opnemen van resp. 3 en 8 meter. Bouwvlakken verdiepen tot 12 meter.
Goorstraat 5 H	De bestemming A wijzigen in Tuin 2. Planregels toevoegen: geen bebouwing, anders dan schuilgelegenheid voor dieren. Bouwblok verdiepen tot 14 meter. Grens bestemming Wonen recht trekken. Perceel 'driehoek' ten noorden van Goorstraat 5: bestemming Groen wijzigen in Bos.
Goorstraat 7 H	Bouwblok vergroten: 18 meter diep en aan zijde voorgevel 9 meter breed.
Goorstraat 11a H	Agrarisch wijzigen in Wonen, met bouwvlak en aanduiding Vrij.
Graafsebaan 44 H	Plangrens verleggen. Dit deel van het bedrijf wordt meegenomen in herziening Centrum Heesch.
Heuvel 10 V	Bouwvlak opnemen voor vrijstaande woning.
Kapelstraat 10 V	Gehele perceel bestemming Bedrijf. (Zie bijlage.) Toevoegen BW. Bouwblok vergroten, gelijk vigerend plan. (Zie bijlage.)
Kapelstraat 11 e.o. V	Deel perceel Kapelstraat 13/17 wijzigen in bestemming Tuin 2 (Zie bijlage.)
Kapelstraat 11 V	Plangrens verleggen. Aan overzijde weg bestemming Wonen opnemen ten behoeve van bouw vier vrijstaande woningen.

Kerkweg 2 H	Aanduiding bedrijf aanpassen cfm div. functies. (Transportbedrijf, containerverhuur, grondverzet, stalling materiaal.) Bebouwingspercentage: 50%
Loo 5	Bouwvlak opnemen voor bouw vrijstaande woning op hoek Loo – Oude Torenweg.
Maasstraat 31	Bestemming Wonen ter plaatse van gehele bestemming Groen. Bouwvlak voor 3 vrijstaande woningen.
Maasstraat 33, zijde Buitenpas	Bouwvlak voor vrijstaande woning opnemen.
Meerstraat ong.	Vakantiewoning op perceel 1019 bestemmen als “Wonen-recreatiewoning”. Woning op perceel 1219 bestemmen als Wonen, met bouwvlak. Woning op perceel 1018 bestemmen als wonen, met bouwvlak.
Meursstraat 9 – 11 H	Aanduiding wijzigen in TAE.
Mgr. Van den Hurkstraat 14 H en vergelijkbare woningen	Ontheffing opnemen voor splitsen van voormalige – agrarische – bedrijfswoningen met voorwaarden.
Mgr. Van den Hurklaan 16/16a H	Houtsingel in visie voor Noordrand Heesch verlengen. Kad. percelen 462 – 477 en tussengelegen percelen bestemming Sport. Bestemming Wonen verdiepen gelijk aan nr. 14. Bestemming Tuin 2 voor achterliggend deel perceel. In planregels schuilhuttenregeling in bestemming Tuin 2: max 15 m ² , 2 m hoog.
Molenerf 2 N	Wijzigingsbevoegdheid opnemen. (Wonen + gebruikelijke voorwaarden.)
Oude Veghelsedijk 5 V	Conform tekening bij reactie perceel splitsen in Wonen en 2 bedrijfskavels met 1 perceel aanduiding bob. Bebouwingspercentage 70%.
Past. Boelenstraat 8 H	Goothoogte: vijf meter.
Past. J. Groenenstraat 1 – Kromstraat 24 N	Bestemming Bedrijf met BW wijzigen in Wonen met aanduiding TAE.
Peelstraat 6 V	Verdeling percelen conform voorstel. Het bouwblok op huisperceel vergroten conform naastgelegen percelen. Bebouwingspercentage 70%. De goothoogte op huisperceel stellen op 5m. De aanduiding op huisperceel wijzigen gelijk aan Kerkweg te Heesch.
De La Sallestraat 25 H	Bestemming Tuin wijzigen in bestemmingen Wonen Vrij met bouwvlak en bestemming Tuin 2.
Schoonstraat 33, 35, 39 H	Schoonstraat 33 bestemming Wonen Schoonstraat 35 bestemming Maatschappelijk (Heemkunde) Bouwvlakje tussen Schoonstraat 35 en 39 schrappen.
St. Servatiusstraat 25 HD	Bouwvlak vergroten. Bebouwingspercentage 70%.
Weijen 38 N	Bestemming Bedrijf opnemen, met bouwvlak ten behoefte van de bouw van een bedrijfsgebouw ter

	grootte van max. 225 m2. Afstand bouwvlak tot zijdelingse/achterste perceelsgrenzen 3 meter, bouwvlak incl. bestaande bedrijfsgebouw, bebouwingspercentage ca 40%. Goot- en nokhoogte max. vijf meter.
Weijen 77 N	Aanduiding detailhandel toevoegen. Bebouwingsvlak vergroten cfm. vigerend plan; bebouwingspercentage 60%. Goot- en nokhoogte bedrijfsbebouwing 5 en 7.5 meter. Goothoogte Weijen 77: 4 meter. Vrieshuisje aan Dijkstraat 9 valt niet onder tuincentrum: toevoegen aanduiding op (opslag).
Broekkant 12a V	Geen bouwvlak Wonen op 12a.
Graanakker 3 H	Tussen Graanakker 1 en 5 bouwvlak voor vrijstaande woning.