Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

"Centrum Heesch, reparatie 't Dorp 49-59"

datum: 25 september 2014
projectnummer: 132000

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

“Centrum Heesch, reparatie ’t Dorp 49-59”

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.1721.BP’tDorp49tm59-vg02
d.d. : 23 september 2014

status: vastgesteld naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State d.d. 10 september 2014

Toelichting

INHOUD

1 Inleiding ... 9
1.1 Aanleiding ... 9
1.2 Opzet bestemmingsplan ... 10
1.3 Leeswijzer ... 10
2 Planbeschrijving ... 11
2.1 Huidige situatie plangebied ... 11
2.2 Opzet planontwikkeling ... 12
3 Reparatie bestemmingsplan "Centrum Heesch" ... 15
3.1 Inleiding ... 15
3.2 Reparatie ... 15
4 Wijze van bestemmen ... 19
4.1 Algemeen ... 19
4.2 Opbouw van de bestemmingsplanregels ... 19
4.3 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen ... 20
5 Economische uitvoerbaarheid ... 21

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Bernheze heeft voor het centrumgebied van de kern Heesch het bestemmingsplan "Centrum Heesch" vastgesteld op 24 mei 2012. Met het bestemmingsplan is ten eerste voorzien in een actuele planologische regeling waarmee wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en aanverwante besluiten en regelingen. Ten tweede zijn met het bestemmingsplan alle concrete bouwplannen voor het centrumgebied juridisch-planologisch vastgelegd.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan "Centrum Heesch" is beroep aangetekend door appellanten, waartegen de gemeente zich heeft verweerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierover uitspraak gedaan op 9 oktober 2013, kenmerk ABRvS 201206895/1/R3. Met de uitspraak zijn twee onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan vernietigd, betreffende de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer' tussen de percelen 't Dorp 54/56 en de percelen ter plaatse van en nabij 't Dorp 49-59.

De reparatie van het bestemmingsplan "Centrum Heesch" richt zich enkel op het vernietigde deel van de percelen ter plaatse van en nabij 't Dorp 49-59. Het andere vernietigde deel is met een separaat herstelbesluit gerepareerd, opgenomen in het bestemmingsplan met id-nummer NL.IMRO.1721.BPCentrumHeesch-vg03. Dit plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De uitspraak van de Afdeling van 9 oktober 2013 ziet erop dat er geen doorvertaling in de planregels van artikel 4 'Centrum – 1' en artikel 9 'Wonen' heeft plaatsgevonden. Deze artikelen bieden voor de percelen ter plaatse van en nabij de locatie 't Dorp 49-59 meer planologische ruimte qua vierkante meters voor detailhandel, horeca, dienstverlening en/of bedrijven en aantallen woningen dan met de concrete planontwikkeling daadwerkelijk wordt beoogd. Deze afwijking zorgt ervoor dat bij eventuele maximale planologische invulling van de gronden meer parkeerplaatsen benodigd zijn dan waar de planvorming daadwerkelijk op is berekend. Dit betekent dat met het bestemmingsplan "Centrum Heesch" niet inzichtelijk is gemaakt of bij maximaal planologische invulling, men is immers niet gebonden aan het bouwplan, ook daadwerkelijk kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit gebrek is derhalve strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel, zodat de Afdeling dit deel van het plan heeft vernietigd. Het gerepareerde bestemmingsplan is op 31 oktober 2013 vastgesteld door de raad. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan is vervolgens wederom beroep aangetekend bij de ABRvS. De Afdeling heeft naar aanleiding van het beroep op 10 september 2014 een tussenuitspraak gedaan, kenmerk ABRvS 201311542/1/R3. Naar aanleiding van deze uitspraak dient binnen de bestemming 'Centrum – 1' de abusievelijk wegbestemde functie voor een zonne- en schoonheidsstudio a 125 m² brutovloeroppervlak wederom mogelijk te worden gemaakt. Onderhavig reparatiebestemmingsplan voorziet hier tevens in.

De Afdeling beslist in haar tussenuitspraak van 10 september 2014 ook dat, middels de bestuurlijke lus, de gemeenteraad een nieuw besluit dient te nemen over het vernietigde deel. Onderhavig bestemmingsplan dient als onderlegger voor dat nieuwe besluit.

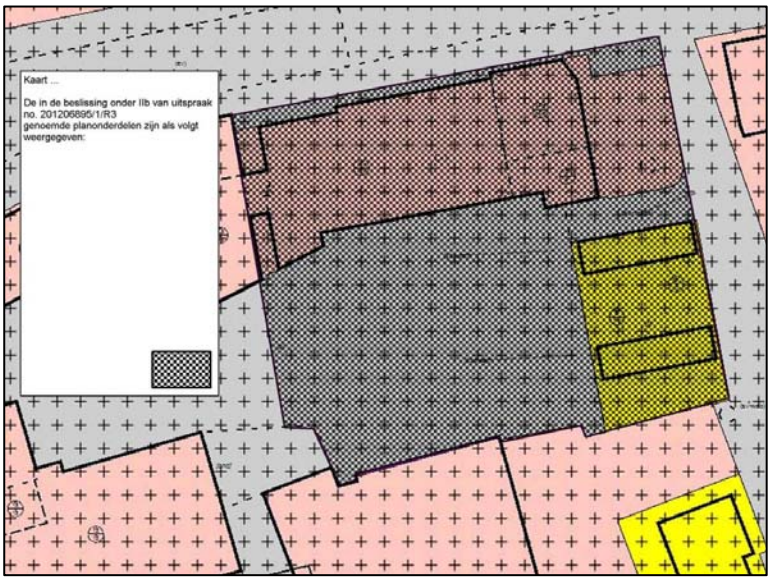
1.2 Opzet bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan vormt een reparatie van het planologisch kader zoals vastgelegd in het op 24 mei 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Centrum Heesch" in combinatie met de uitspraak van de ABRvS van 10 september 2014 . In het bestemmingsplan "Centrum Heesch" is voor de percelen ter plaatse van en nabij 't Dorp 49-59 een nieuwe invulling voorzien middels de bestemming 'Centrum – 1', 'Verkeer' en 'Wonen'. De bestaande bebouwing wordt daarbij gesloopt en maakt ter plaatse van de percelen aan 't Dorp 49-59 plaats voor een complex met 1.005 m^2 commerciële ruimte op de begane grond en 19 appartementen. Op het achterterrein zijn 4 grondgebonden stadswoningen voorzien. De jeu de boulesbanen worden verplaatst naar 't Dorp.

Met onderhavige toelichting wordt beschreven welke onderdelen van het bestemmingsplan "Centrum Heesch" worden gerepareerd. Het gaat hier om de afstemming tussen de daadwerkelijke concrete invulling van de locatie 't Dorp 49-59 en de bijbehorende parkeerbalans. Deze afstemming is vertaald in de bestemmingsplanregels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer achtergrondinformatie over de toetsing aan het ruimtelijk relevante beleid en de planologisch relevante milieuaspecten voor de concrete invulling van de locatie 't Dorp 49-59 wordt verwezen naar het bestemmingsplan met id-nummer NL.IMRO.1721.BPCentrumHeesch-vg03. Dit plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend voorziet onderhavig bestemmingsplan in een reparatie van de bestemmingsplanregels binnen de bestemming 'Centrum – 1' naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS op 10 september 2014.

1.3 Leeswijzer

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt de toelichting. Hoofdstuk 2 geeft ter verantwoording een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 onderbouwt de reparatie van het bestemmingsplan "Centrum Heesch" naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS. In hoofdstuk 4 volgt een toelichting op de juridische vormgeving van deze reparatie.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Centrum Heesch" met nader aangeduid de gronden die zijn vernietigd met de uitspraak van de ABRvS.

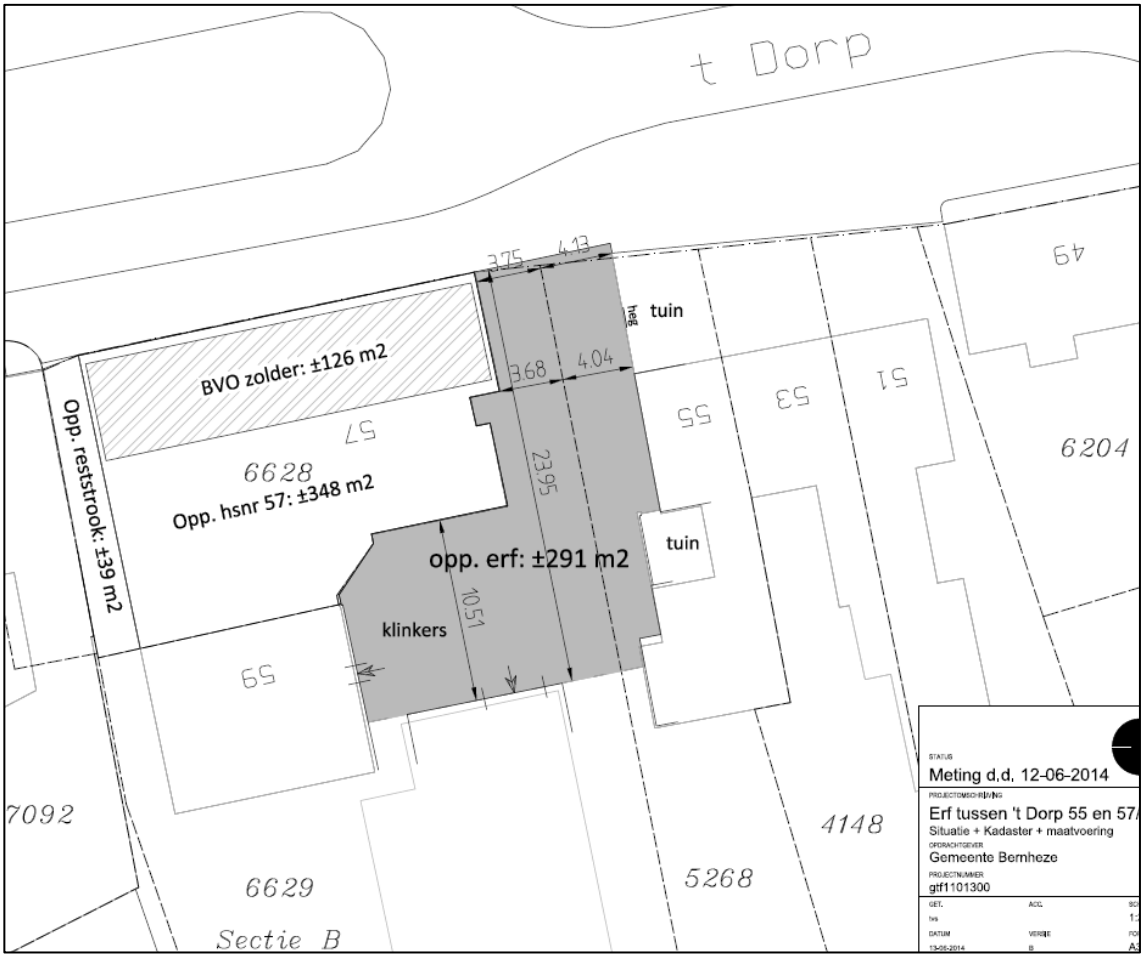
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van 't Dorp en wordt gekenmerkt door diverse kleine panden in één bouwlaag met een kap die deel uitmaken van het oude bebouwingslint van Heesch. 't Dorp is momenteel een winkelstraat met vooral bestemmingsverkeer. Er is sprake van een breed profiel met twee rijbanen die door parkeerplaatsen van elkaar gescheiden worden. Ter hoogte van het plangebied komen deze rijbanen over een korte afstand samen. Het straatbeeld is er zeer gevarieerd door de diversiteit in bouwperiode, maar door de opbouw in hoofdzakelijk één tot twee bouwlagen met kap is er zeker ook sprake van samenhang. Ook zijn er enkele monumentale en beeldbepalende panden aanwezig, zoals het oude raadhuis direct ten westen van het plangebied dat voorzien is van een karakteristieke trappartij.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Pastoor Scheepensstraat. Ter hoogte van het plangebied betreft dit een voetpad die 't Dorp met de Hoogstraat verbindt. Het voetpad is aan weerszijden voorzien van een smalle groenstrook met daarin diverse beplanting, waaronder een waardevolle boom.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een parkeerterrein dat bereikbaar is vanaf de Schoonstraat en aan de zuidzijde zijn het gemeentehuis en cultureel centrum De Pas gesitueerd.



Weergave aanwezige functies plangebied.

Het plangebied zelf is circa 5.000 m^2 groot en bestaat grotendeels uit private percelen. Alleen aan de oostzijde is een gedeelte openbaar, waar drie jeu de boulesbanen zijn gelegen. Er zijn in het plangebied drie hoofdvolumes te onderscheiden. Meest westelijk, tegen het oude raadhuis ligt een breed winkelpand (nr. 57-59) in één bouwlaag met een langskap met daarachter aangebouwd een woning en een vrijstaande schuur. Daarnaast zijn drie aaneengebouwde woningen (nr. 51, 53 en 55) gesitueerd en op de hoek met de Pastoor Scheepensstraat bevindt zich nog een vrijstaande woning (nr. 49). Het betreft dus in totaal 5 grondgebonden woningen één commerciële ruimte van circa 350 m^2 en een zonne- en schoonheidsalon van circa 125 m^2. De vorige afbeelding geeft een indruk van de bestaande situatie.

2.2 Opzet planontwikkeling

Met de planontwikkeling wordt voorzien in vervangende nieuwbouw in het kernwinkelgebied van Heesch. Binnen het plangebied maken de 5 grondgebonden woningen plaats voor 19 appartementen en 4 patiowoningen, is totaal 23 meerpersoonswoningen. Daarnaast wordt 350 m^2 aan bruto winkeloppervlak voor detailhandel vergroot tot 1.005 m^2 detailhandel. Met de herontwikkeling wordt het plangebied opgewaardeerd tot een volwaardig onderdeel van het kernwinkelgebied. Er wordt niet alleen een kwaliteitsimpuls gegeven aan ’t Dorp, maar zeker ook aan de zuidzijde van het plangebied, waar de jeu de boulesbanen aan alle zijden worden omgeven door achtererven of achterzijdes van gebouwen.

Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Satellietfoto met weergave huidige situatie plangebied

3 REPARATIE BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM HEESCH"

3.1 Inleiding

De uitspraak van de ABRvS met kenmerk 201206895/1/R3 ziet erop dat voor het in het vorige hoofdstuk beschreven plan geen doorvertaling in de planregels van artikel 4 'Centrum – 1' en artikel 9 'Wonen' heeft plaatsgevonden. Deze artikelen bieden voor de percelen ter plaatse van en nabij de locatie 't Dorp 49-59 meer planologische ruimte qua vierkante meters voor detailhandel, horeca, dienstverlening en/of bedrijven en aantallen woningen dan met de concrete planontwikkeling daadwerkelijk wordt beoogd. Deze afwijking zorgt ervoor dat bij eventuele maximale planologische invulling van de gronden meer parkeerplaatsen benodigd zijn dan waar de planvorming daadwerkelijk op is berekend. Dit betekent dat met het bestemmingsplan "Centrum Heesch" niet inzichtelijk is gemaakt of bij maximaal planologische invulling ook daadwerkelijk kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, hetgeen strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

De uitspraak van de ABRvS met kenmerk ABRvS 201311542/1/R3 leidt er toe dat binnen de bestemming 'Centrum – 1' de abusievelijk wegbestemde functie voor een zonne- en schoonheidsstudio a 125 m² brutovloeroppervlak hersteld moet worden. Dit heeft ook gevolgen voor de parkeerbalans die op desbetreffende situatie is aangepast.

3.2 Reparatie

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de reparatie van de bovengenoemde omissies en wordt de daadwerkelijke planontwikkeling, zijnde de representatieve invulling van de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Wonen', concreet afgestemd op de planvorming voor de percelen ter plaatse van en nabij de locatie 't Dorp 49-59. Tevens worden een aantal ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd voor wat betreft het bouwvlak en de bouwhoogtes binnen de bestemming 'Centrum – 1' en de aanduiding binnen de bestemming 'Wonen'. Tenslotte wordt de functie dienstverlening ten behoeve van de zonne- en schoonheidstudio a 125 m² ten koste van 1.005 m² eveneens mogelijk gemaakt. Ter toelichting staat hieronder de daadwerkelijke invulling van het plan in relatie tot de parkeerbalans. Daarbij zijn er in feite twee mogelijkheden: invulling met 1.005 m² detailhandel (tabel 1) en invulling met 880 m² detailhandel en 125 m² dienstverlening (tabel 2).

3.2.1 Parkeerbalans

(Tabel 1)

Functie	*Aantal*	*parkeernorm*	*Aantal benodigde parkeerplaatsen*
Commerciële ruimte	1.005 m2	4 pp per 100 m2 bvo	1.005/100 * 4 = 40,2
Woningen	23	1,8 pp per woning	23 * 1,8 = 41,4
Horeca	30 m2	10 pp per 100 m2 bvo	30/100 * 10 = 3
Totale parkeerbehoefte			**84.6 pp**

Met toepassing van aanwezigheidspercentages:

Functie		*Aanwezigheidspercentage*	*Aantal benodigde parkeerplaatsen*
Commerciële ruimte	40,2	100%	40,2
Woningen	41,4	90%	37,3
Horeca	3,0	40%	1,2
Totale parkeerbehoefte			**78,7 pp**

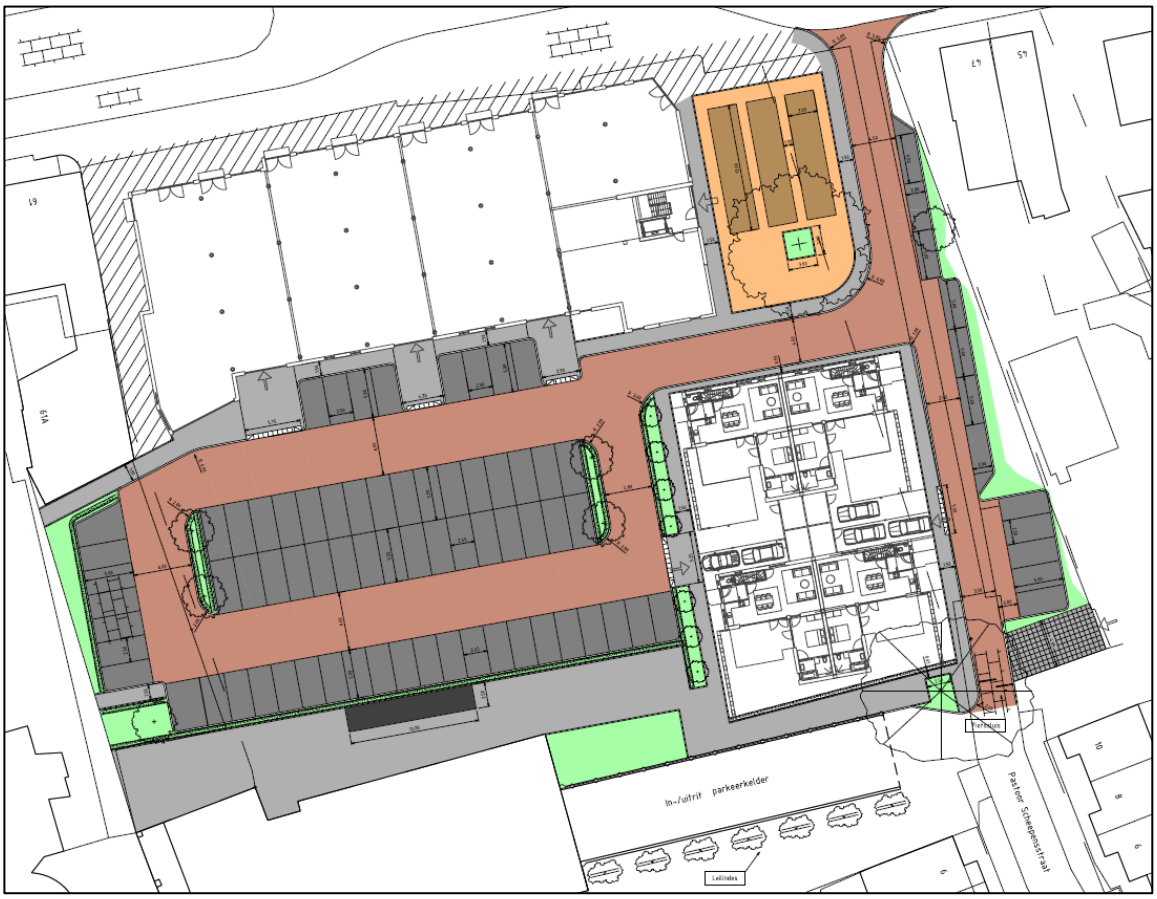
(Tabel 2)

Functie	*Aantal*	*Parkeernorm*	*Aantal benodigde parkeerplaatsen*
Commerciële ruimte	880 m2	4 pp per 100 m2 bvo	880/100 * 4 = 35,2
Dienstverlening	125 m2	2,5 pp per 100 m2 bvo	125/100 * 2,5 = 3,1
Woningen	23	1,8 pp per woning	23 * 1,8 = 41,4
Horeca	30 m2	10 pp per 100 m2 bvo	30/100 * 10 = 3
Totale parkeerbehoefte			**82.7 pp**

Met toepassing van aanwezigheidspercentages:

Functie		*Aanwezigheidspercentage*	*Aantal benodigde parkeerplaatsen*
Commerciële ruimte	35,2	100%	35,2
Dienstverlening	3,1	10%	0,31
Woningen	41,4	90%	37,3
Horeca	3,0	40%	1,2
Totale parkeerbehoefte			**74,01 pp**

Het huidig inrichtingsplan voorziet in de realisatie van 84 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen is in beide situaties voldoende. In de maximale variant zijn er 78 parkeerplaatsen benodigd en in de minimale variant slechts 74 parkeerplaatsen.



Situatietekening planontwikkeling

In het plangebied worden de volgende parkeerplaatsen gerealiseerd:

- 68 parkeerplaatsen op het parkeerterrein achter de winkels
- 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bij de patiowoningen
- 4 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de patiowoningen (1 parkeerplaats per woning)

Het totaal komt hiermee uit op 84 parkeerplaatsen. De planontwikkeling voldoet daarmee aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

3.2.2 Aanpassing van de regels

De voorgenomen planontwikkeling dient juridisch-planologisch te worden verankerd met onderhavig bestemmingsplan, zodat er tussen de representatieve invulling van de gronden (= maximaal planologisch toelaatbare) en de parkeerbalans (afgestemd op de voorgenomen ontwikkeling) geen verschil meer bestaat. De reparatie ziet daarbij op het aanpassen van de regels van de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Wonen', waarbij het maximum aantal woningen en het maximum aantal vierkante meters detailhandel als opgenomen in het bouwplan wordt vastgelegd. Het betreft hier 19 appartementen, maximaal 1.005 vierkante meter detailhandel (waarbinnen maximaal 125 vierkante meter dienstverlening is toegestaan) en 30 vierkante meter horeca (concreet aangeduid) binnen de bestemming 'Centrum – 1' en vier grondgebonden woningen in de bestemming 'Wonen'.

De overige functies die voorheen in de bestemming 'Centrum – 1' waren toegelaten, worden verwijderd uit de bestemmingsomschrijving. Het gaat hier om de functies horeca (lichte horeca), dienstverlening (uitgezonderd de zonne- en schoonheidsstudio), kantoor, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in categorie 1, niet vallende onder de hiervoor genoemde functies.

De bestemming 'Verkeer' wordt beperkt aangepast, waarbij deze enkel wordt toegeschreven naar de gronden die onderdeel uitmaken van het reparatiebesluit.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemeen

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

4.2 Opbouw van de bestemmingsplanregels

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In paragraaf 4.3 wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat algemene artikelen zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels. In de algemene gebruiksregels is onder andere opgenomen dat ten behoeve van de in het plangebied te realiseren functies voldaan dient te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk omvat de overgangsbepalingen alsmede de slotregel van het bestemmingsplan.

4.3 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 Centrum - 1
De bestemming 'Centrum - 1' is gegeven aan het appartementencomplex met ruimte voor detailhandel tot maximaal 1.005 m2 op de begane grond. Binnen de maximale ruimte voor detailhandel wordt maximaal 125 m² toegestaan voor dienstverlening ten behoeve van de zonne- en schoonheidsstudio. Lichte horeca is slechts mogelijk ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'. Op de verbeelding is middels een bouwvlak aangegeven waar de bebouwing mag worden opgericht en wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes zijn. Binnen de bestemming is ook de ter plaatse aanwezige waardevolle boom vastgelegd.

Artikel 4 Verkeer
Deze bestemming is gegeven aan de in het plangebied voorkomende wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming is op de verbeelding de aanduiding 'parkeerterrein' ten behoeve de realisatie van een parkeerterrein opgenomen.

Artikel 5 Wonen
Binnen deze bestemming wordt de realisatie van 4 grondgebonden woningen geregeld met de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Omdat in onderhavig bestemmingsplan sprake is van de bouw van woningen in combinatie met commerciële ruimten, zou een exploitatieplan verplicht zijn.

Er is geen exploitatieplan nodig wanneer het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. De gemeente Bernheze heeft met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten is vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.