

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM HEESWIJK-DINTHER

GEMEENTE BERNHEZE

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan Centrum Heeswijk-Dinther

- ζ Toelichting
bijlage
- ζ Voorschriften
bijlage
- ζ Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:

- document: TOE08-BER00020-01A
VOO08-BER00020-01A

Rosmalen, 17 november 1999

Gewijzigd vastgesteld: 27 januari 2000

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Opzet van de toelichting	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Functionele aspecten	5
2.2	Ruimtelijke aspecten	5
3	ONDERZOEK / FUNCTIONELE UITGANGS-PUNTEN	7
3.1	Distributie-planologisch onderzoek	7
3.2	Volkshuisvesting	8
3.3	Verkeer	10
3.4	Milieuhygiënische aspecten	11
3.5	Financiële haalbaarheid	11
4	PLANBESCHRIJVING	13
4.1	Hoofduitgangspunten	13
4.2	Ontwikkelingsconcept	13
4.3	Beeldkwaliteitsplan	16
5	PLANSYSTEMATIEK EN JURIDISCHE BESCHRIJVING	21
5.1	Planmethode	21
5.2	Beschrijving bestemmingen	22
5.3	Opzet van de voorschriften	24
6	INSPRAAK EN OVERLEG	27
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2	Vooroverleg	27
6.3	Vastelling	38

BIJLAGE

Raadsbesluit tot vaststelling

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een juridisch planologische regeling voor het kernwinkelgebied in het gebied rond de kruising St. Servatiusstraat/Straat van Plein 1969 te Heeswijk-Dinther.

De vigerende bestemmingsregelingen zijn niet toegespitst op de gewenste ontwikkelingen, in zowel functioneel als ruimtelijk opzicht. Vandaar dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Er is behoefte aan verdergaande concentratie van voorzieningen van met name detailhandel in dit gebied. Met het oog daarop dient de situatie daar ter plaatse beter te worden afgestemd in de vorm van meer bouwmogelijkheden, aantrekkelijker verblijfsklimaat, veiligere verkeerssituatie en betere bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. De basis voor deze visie werd neergelegd in het IMK-rapport van december 1993. De visie is verder uitgewerkt in de notitie 'Toelichting Centrum Heeswijk-Dinther' van december 1996 van Croonen Adviseurs zoals die op 27 juni 1997 door de commissie VROM is geaccordeerd.

1.2 Het plangebied

Op bijgaande kaart is de begrenzing van het plangebied aangegeven. In grote lijnen ligt het plangebied tussen de Straat van Plein 1969 (hierna genoemd als Straat 1969) en De Doorgang en tussen verzorgingstehuis Ter Weer aan het Plein 1969 en de St. Servatiusstraat en de daar ten zuiden van gelegen gronden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het gebied van dit nieuwe centrumplan gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Centrum 3e herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 1981 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 17 november 1981
- 'Centrum 3e herziening, wijziging St. Servatiusstraat', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1985 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 17 december 1985
- '2e herziening, centrum 3e herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 1986 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 18 november 1986
- 'Buitengebied, 2e herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 1982 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 22 juni 1983.

1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt eerst de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de functionele uitgangspunten en randvoorwaarden uiteengezet. De beleidsinhoudelijke uitgangspunten vinden hun vertaling in de planbeschrij-

ving, welke in hoofdstuk 4 aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de plansystematiek kort uitgelegd, de zoneringsopzet en de opbouw van de voorschriften. In het laatste hoofdstuk wordt het overleg met bewoners en bestuursorganen beschreven.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Hieronder worden zowel functionele als ruimtelijke aspecten begrepen.

2.1 Functionele aspecten

In de kern Heeswijk-Dinther komen detailhandel en andere publiekverzorgende functies verspreid voor. Die functies zijn met name over de oude lintstructuur van de vroegere dorpen Heeswijk en Dinther verspreid. Globaal zijn dit de volgende wegen: Raadhuisplein, Torenstraat, St. Servatiusstraat, Abdijstraat en Hoofdstraat.

Een zekere concentratie van de winkelvoorzieningen is aan het Plein 1969 te vinden. Dit is versterkt na 1993, toen het voormalige gemeentehuis met nieuwe commerciële functies (o.a. winkels en kantoren) is ingevuld. In dit gebied bevinden zich tevens twee supermarkten die als trekker voor het publiek fungeren; een aan de zuidzijde van de St. Servatiusstraat en een aan het Plein 1969.

Aan het Plein 1969 zijn tevens enkele maatschappelijke functies gevestigd die de centrumfunctie van het gebied verder accentueren. Het betreft de bibliotheek, de Stichting Thuiszorg en het politieloket.

Wat het verkeer betreft kan geconstateerd worden dat de intensiteiten op de Hoofdstraat/St. Servatiusstraat erg hoog zijn. De supermarkt wordt mede daardoor geïsoleerd van de winkels aan de noordzijde. De kruispuntsituatie met Straat 1969/Balledonk is niet veilig genoeg en de oversteekbaarheid met name voor langzame verkeersdeelnemers ontoereikend.

2.2 Ruimtelijke aspecten

Het dorp Heeswijk-Dinther is gelegen op de hoger gelegen gronden van een dekzandrug, grenzend aan de lager gelegen gronden van het Aadal. Vanouds kenmerkt het dorp zich door een lintvormige hoofdstructuur waarin alle functies en bebouwing oorspronkelijk langs de linten voorkwamen. Het hoofdlint wordt gevormd door de St. Servatiusstraat en de Hoofdstraat en loopt parallel aan de het beekdal van de Aa. De nieuwere uitbreidingen zijn zowel aan de noord- als de zuidzijde van het lint ontstaan. Ter plaatse van het centrum grenst het hoofdlint echter aan de zuidflank vanaf Balledonk/Droevendaal in oostelijke richting tot aan de Kerk van Dinther nog direct aan het landschap van het Aadal.

Vanuit het Aadal gezien manifesteert het lint zich hier als een langgerekt bebouwingslint met een overwegend groene achterkant. De groene omlijsting is opgebouwd uit houtsingels, hagen en kleine bosjes die de erven van de lintbebouwing omzomen. Dit geeft een zeer gevarieerd beeld waarin de afzonderlijke eenheden die het lint vormen ook aan de achterzijde afleesbaar zijn. Vanuit het centrum van Heeswijk-Dinther is er op meerdere plaatsen in zuidelijke richting uitzicht op het landschap met daarin het Aadal.

Ter plaatse van de parkeerplaats van de supermarkt en ter plaatse van de kruising St. Servatiusstraat-Droevendaal zijn brede zichtlijnen op de landschappelijke beplantingen in het Aadal aanwezig.

De pleinvormige ruimte (Raadhuisplaza) aan de St. Servatiusstraat is niet als echt plein herkenbaar, mede door de summiere bebouwing aan de westzijde van Straat 1969 en de groene onbebouwde hoek naast Balledonk aan de zuidzijde. Het landschap dringt hier door tot aan de St. Servatiusstraat en Straat 1969.

Het Plein 1969 heeft een sterke carré-vormige bomenstructuur maar wordt als te groot ervaren mede als gevolg van het feit dat het niet aan alle kanten een even duidelijke begrenzing heeft. Een duidelijke wand wordt gevormd door de zuidelijke wand (bibliotheek) en de westelijke rand (supermarkt). De noordelijke (Ter Weer) functioneert niet als pleinwand en een oostelijke wand ontbreekt eigenlijk.

3 ONDERZOEK / FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de functionele uitgangspunten voor het plan in beeld gebracht; het distributie-planologisch onderzoek, verkeer en milieuaspecten.

3.1 Distributie-planologisch onderzoek

Algemeen

De basis voor de functionele onderbouwing van het plan is te vinden in het IMK-advies van 1993. Vanaf 1993 hebben zich reeds verschillende ontwikkelingen in het gebied voorgedaan die grotendeels overeenkomen met de uitgangspunten zoals die in het rapport zijn geschetst.

Overigens worden in deze toelichting slechts de hoofdpunten uit dat rapport samengevat, voor meer informatie wordt naar het rapport verwezen.

Detailhandel

Het aanbod aan detailhandelsvoorzieningen in Heeswijk-Dinther is in het IMK-advies van 1993 uitgebreid behandeld.

Daarbij is geconcludeerd dat de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, foodspeciaalzaken en dagelijkse non-food) redelijk tot goed functioneert. Op een aantal onderdelen lijkt er ruimte aanwezig te zijn voor uitbreiding en/of modernisering. Duidelijk is verder tot uitdrukking gekomen dat de niet dagelijkse non-food in Heeswijk-Dinther duidelijk tekort schiet. De reden hiervoor is te vinden in het te verspreide aanbod van deze artikelen binnen de gemeente. De niet dagelijkse non-food branche kan slechts concurreren met andere kernten, indien er in Heeswijk-Dinther sprake is van een compact en compleet winkelgebied.

Om de concurrentiekracht van met name de zwakke sectoren te verbeteren en deze kracht van sterke sectoren te behouden dient eerst het winkelgebied zo compact mogelijk te worden vormgegeven. In plaats van de te verspreide ligging van voorzieningen moeten deze nu in een gebied worden *geconcentreerd*. Daartoe kunnen de twee aanwezige supermarkten als trekker fungeren. Deze winkels vormen polen waarbinnen andere winkels en publiekondersteunende functies een plaats kunnen krijgen ('polenmodel').

Om een optimale koopkrachtbinding te verwezenlijken dient blijkens onderzoek (IMK-rapport) er ook gestreefd te worden naar de vorming van een *compleet* dagelijks winkelaanbod ingebed in een aantrekkelijk ingericht winkelmilieu. Zo dient er daarom plaats aanwezig te zijn voor nieuwvestiging van functies, hierbij wordt met name gestreefd naar functies die in Heeswijk-Dinther nog ontbreken om zo een compleet mogelijk pakket aan te kunnen bieden. In het rapport wordt geconcludeerd dat de detailhandel in Heeswijk-Dinther steeds meer een boodschappenfunctie krijgt, waaraan de niet-dagelijkse branches ondergeschikt zijn.

Naast een concentratie van elkaar ondersteunende functies in het centrumgebied is het verder van belang dat het nieuwe centrum ook een aantrekkelijk boodschappencentrum is.

Om die aantrekkelijkheid te bereiken dient uit oogpunt van de detailhandel de **(verblijfs)kwaliteit** van het gebied te worden versterkt. Dit betekent dat de herkenbaarheid van de twee pleinen dient te worden verbeterd en dat de inrichting aantrekkelijker wordt. Het centrum moet verder via auto, fiets, openbaar vervoer of te voet bereikbaar zijn en het (eventuele) vervoermiddel moet goed gestald kunnen worden. Daarbij dient ook de verkeersveiligheid in acht te worden genomen, op dit moment is de St. Servatiusstraat met 11.000 motorvoertuigen per dag voor m.n. voetgangers moeilijk oversteekbaar.

Om de levendigheid van het centrum te vergroten dient er een menging met andere functies plaats te vinden. Zo wordt ernaar gestreefd wonen op de verdiepingen te bevorderen en naast winkels ook ruimte te bieden aan andere functies die in het gebied thuishoren. Die functies worden hieronder toegelicht.

Centrum ondersteunende activiteiten als horeca (geen disco etc), kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, kantoren met en zonder baliefunctie dragen bij aan de diversiteit en levendigheid van het centrum.

Vanuit het oogpunt van beleving en sociale veiligheid is het van belang dat binnen het centrumgebied de woonfunctie versterkt wordt (op verdiepingen of op begane grond niveau in combinatie met centrumvoorzieningen).

Concreet betekent dit dat niet een belang de overhand moet krijgen doch dat het streven is een zo optimaal mogelijke mix te bereiken van een geconcentreerd en compleet winkelgebied dat tevens goed te bereiken én verkeersveilig is.

3.2 Volkshuisvesting

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het centrum is het, gelet op de verwachte vergrijzing en mede daaruit voortvloeiende veranderende woningbehoeften, goed de functionele karakteristiek en het kaderstellend beleid voor de volkshuisvesting en het wonen te kennen.

Provinciale behoefteberekening

In december 1997 zijn, op basis van een nieuwe bevolkingsprognose, nieuwe cijfers voor de woningvoorraadontwikkeling vrijgegeven door de provincie. De extra toekenning van 50 woningen in het kader van het overbruggingspoor is hierin volgens de provincie opgenomen.

Voor 2005 wordt uitgegaan van een woningvoorraad van 10.390 woningen in Bernheze. Voor 2010 van maximaal 10.800 woningen. Uitgaande van het provinciale cijfer van woningvoorraad per 1-1-1997 van 9600 woningen, is er derhalve ruimte voor het toevoegen van 790 woningen in de periode 1997 t/m 2004, en nog eens 410 woningen in de periode 2005 tot 2010. Totaal dus 1200 woningen.

De gemeente is van mening dat het gemeentelijk contingent tot 2005 tenminste 121 woningen meer bedraagt, dus 911 woningen. Deze zijn nodig zijn om problemen met realisering van grote plannen te voorkomen.

Uit het bovenstaande blijkt dat er een discrepantie bestaat over de contingentberekening tussen gemeente en provincie. Bijstelling van de cijfers is voor de gemeente dan ook een absolute noodzaak. Hiervoor zal binnenkort een voorstel vervaardigd worden.

Gemeentelijk beleid en ontwikkelingsmogelijkheden Heeswijk-Dinther

In 1996 is er een Woningmarktonderzoek (inventarisatie en consumenten-enquête) gehouden naar aanleiding waarvan in 1997 een Volkshuisvestingsplan is verschenen. Ten aanzien van het bouwbeleid hanteert de gemeente een meerjaren-woningbouwprogramma waarvan de contingenten jaarlijks doorschuiven.

De kern Heeswijk-Dinther heeft hierin een aandeel van 22%. Hieronder wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwbeleid voor Heeswijk-Dinther, de kwantitatieve mogelijkheden en de kwalitatieve behoefte.

Woningbouwbeleid Heeswijk-Dinther

Als belangrijke ontwikkeling in de komende jaren wordt Heilaren-Noord (verder) ontwikkeld. De capaciteit bedraagt circa 190 woningen welke in de eerste periode tot 2005 zal worden aangewend. Het accent ligt overeenkomstig het volkshuisvestingsplan op een mix van verschillende typen woningen, met een bepaald accent op de duurdere sector.

Voorts is -elders in de kom- voorzien in de ontwikkeling van het Aa-park (10 woningen) en in enige afrondende woningbouw aan de Rodenburgseweg (5 woningen). Voorts is de ontwikkeling van 7 woningen in de Abt van de Venstraat voorzien.

In het onderhavige plan voor het centrumgebied zijn mogelijkheden opgenomen voor in totaal ca. 20 woningen.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de mogelijkheden in de eerste periode tot 2005 vooralsnog beperkt zijn.

Voor de periode 2005-2010 liggen de ontwikkelingen nog niet vast en kan globaal uitgegaan worden van 22% van de 410 woningen die de gemeente ter beschikking staan, dus ca. 90 woningen.

De wijze waarop het beschikbare bouwvolume benut kan worden is afhankelijk van de capaciteit en de concrete bouw mogelijkheden van de verschillende locaties, waarnaar nader onderzoek zal plaatsvinden.

Kwalitatieve behoefte

In de komende 10 jaar zal als gevolg van het proces van ontgroening en vergrijzing de leeftijdsopbouw veranderen. Bcijferd is dat het aantal ouderen met ca. 5% zal toenemen tot ongeveer 15%. Ook voor de groep 45-65 jaar zal een toename plaatsvinden. Hoewel er ten tijde van het onderzoek onder de groeiende groep ouderen nog geen manifeste verhuiscens bestond, zal er in de toekomst – met het ouder worden van de bevolking – een vraag naar andersoortige woningen te gaan ontstaan. Behoeft zal er met name zijn aan kleinere woningen, met een hoge mate van comfort. Eisen zullen worden gesteld aan de locatie, met name de situering ten opzichte van voorzieningen. Door deze ontwikkelingen dreigen er in de toekomst in kwalitatieve zin problemen tussen vraag en aanbod (vrijwel uitsluitend eengezinswoningen) op de woningmarkt.

Conclusie

Gezien de beperkte planologische ruimte voor groei van de woningvoorraad, en het feit dat een aantal ontwikkelingen al zijn vastgelegd, zal strategisch met de nieuwbouwmogelijkheden moeten worden omgegaan.

In aansluiting op het gemeentelijk beleid zijn daarbij twee opties mogelijk:

- de actuele vraag volgen, dus vrijstaande en dubbele woningen in de koopsector;
- anticiperen op de toekomstige vraag van ouderen.

Ook voor Heeswijk-Dinther is gekozen voor een mix van beide opties.

In het Volkshuisvestingsplan is aangegeven dat hierbij het streven is om deze woningen te bouwen op aantrekkelijke locaties met een goed uitrustingsniveau. De kom, en zeker het centrumgebied, biedt goede mogelijkheden voor het anticiperen op de toekomstige vraag van ouderen. Behalve het stimuleren van mogelijkheden tot aanpassingen van de bestaande voorraad kan dit geschieden door het bouwen van voor ouderen geschikte woningen. Prijs-kwaliteitsniveau is daarbij een kritische factor.

De eventuele locaties voor nieuwbouw in de kom van Heeswijk-Dinther zijn uitermate geschikt voor de bouw van seniorenwoningen. Bij de invulling van deze locaties zal daarom nadrukkelijk met deze wens rekening worden gehouden. Echter ter beperking van risico's wordt gepleit voor multifunctioneel of levensloopbestendige woningen, woningen die dus ook voor andere groepen aantrekkelijk zijn. De voorkeur gaat daarbij uit naar combinatieprojecten: zowel koop als huur en in diverse prijsklassen, leidend tot een menging van verschillende bewonersgroepen.

3.3 Verkeer

Autoverkeer

Op dit moment heeft de St. Servatiusstraat een duidelijke functie als regionale verkeersweg met 11.000 motorvoertuigen per dag. De regionale functie van de St. Servatiusstraat moet in de toekomst teruggedrongen worden.

Het gemeentelijke en ook het bovengemeentelijke beleid is er op gericht op termijn het doorgaande verkeer via het regionale (N266) en bovenregionale (toekomstige A 50) verkeerswegennet te leiden. Deels is hiertoe onderzoek aangekondigd, deels zal de aanleg van de A 50 waarschijnlijk reeds tot een vermindering leiden voor het doorgaand verkeer op het regionale wegennet. Daarnaast zal te zijner tijd het doorgaand verkeer op de route Berlicum/Middelrode/Heeswijk-Dinther/Veghel beperkt te worden door het treffen van een consequente reeks van maatregelen, met name in de bebouwde kommen.

Een vermindering van het regionale verkeer, en met name van het vrachtverkeer, zal verbetering van de oversteekbaarheid van de St. Servatiusstraat betekenen.

Een van de voorwaarden om een aantrekkelijk winkelgebied te scheppen is dat het winkelgebied ook via de auto te bereiken is.

Het centrumgebied dient dus niet alleen verkeersveilig maar ook goed bereikbaar te zijn en datzelfde geldt ook voor het sportcomplex bij Droevendaal. Tussen bereikbaarheid en veiligheid (voor alle verkeersgebruikers) moet een goede afstemming worden gevonden.

Ter wille van de veiligheid en de oversteekbaarheid is het zeker nodig dat de snelheid van het verkeer wordt teruggebracht. Met het oog hierop worden in het plangebied snelheidsbeperkende maatregelen getroffen (30 km zone).

Dit zal inhouden dat deze route minder aantrekkelijk wordt voor het doorgaande verkeer, waardoor wellicht reeds een verdere vermindering van intensiteit op de St. Servatiusstraat zal plaatsvinden.

Langzaam verkeer

Voor een goede bereikbaarheid van het centrum vanuit de omliggende wijken is het van belang om voldoende langzaamverkeersverbindingen met dit centrum te realiseren. Daarnaast dient ook het sportterrein een goede bereikbaarheid voor het langzaamverkeer te krijgen vanuit de woonwijken.

Hiervoor geldt hetzelfde uitgangspunt als bij autoverkeer: het centrum moet voor langzaam verkeer goed te bereiken zijn. Daarbij dient de verkeersveilig-

heid van deze kwetsbare verkeersgebruiker zoveel mogelijk te worden verbeterd.

Parkeren

Om het centrum per auto goed bereikbaar te laten zijn moeten in de onmiddellijke nabijheid van winkels voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt langs de St. Servatiusstraat, langs Straat 1969 en op Plein 1969.

Een uitbreiding van de centrumfunctie van het gebied zal een grotere parkeerbehoefte met zich meebrengen. Hiervoor zullen met name op openbaar terrein parkeervoorzieningen moeten worden toegevoegd. Aan de zuidzijde van de St. Servatiusstraat zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

Voor het aantal parkeerplaatsen (ppl) worden de volgende normen als leidraad gehanteerd:

Winkels: 4 ppl/100 m² vvo
Kantoren: 1.5 ppl/100 m² bvo
Woningen:
- ééngezins 1.5 ppl/woning
- meergezins 1 ppl/woning.

3.4 Milieuhygiënische aspecten

Bodem

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plan zal bodemonderzoek plaatsvinden. De gegevens zullen zo spoedig mogelijk in het plan worden opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

Het gehele plangebied krijgt een maximum snelheid van 30 km per uur. Ingevolge artikel 74 lid 2 onder b van de Wet geluidhinder is in dat geval geen geluidszone aanwezig waarbinnen akoestisch onderzoek is vereist.

Andere belemmeringen

De westelijke woningbouwmogelijkheid aan de zuidrand van het plangebied bevindt zich buiten de 80 meter L.P.G.-cirkel ten opzichte van het vulpunt.

3.5 Financiële haalbaarheid

De gemeente Bernheze zal geen actieve grondpolitiek voeren om het centrum van Heeswijk-Dinther te ontwikkelen. De ontwikkelingen in de zin van bouwinitiatieven zullen in particuliere handen zijn. De gemeente biedt met het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van deze ontwikkelingen. De herinrichting van de openbare ruimte wordt door de gemeente gefinancierd. De gemeente zal ook zorg dragen voor de uitvoering. Het herinrichtingsbudget zal in de meerjarenbegroting worden meegenomen.

4 PLANBESCHRIJVING

Uit de beschrijving van de huidige situatie (hfdst 2) en het onderzoek (hfdst 3) komen de volgende uitgangspunten naar voren:

4.1 Hoofduitgangspunten

- Het bieden van een aantrekkelijk en herkenbaar centrumgebied
 - Concentratie van (winkel-)voorzieningen
 - Completer pakket
- Meer beleefbare relatie met het landschap

4.2 Ontwikkelingsconcept

Het ontwikkelingsconcept voor het centrumgebied wordt gevormd door de verweving van twee haaks op elkaar staande gradiënten (A en B):

- A.** De gradiënt binnen het hoofdlint (oost / west) waarin het centrum van Heeswijk en Dinther een onderdeel vormt waar de stedelijke functies zich concentreren;
- B** De gradiënt van buiten naar binnen (noord / zuid), van het open landschap van het Aadal tot het evenementenplein Plein 69.

Binnen het plangebied.

Van buiten naar binnen vindt laagsgewijs de vervlechting plaats van verschillende ruimtes, sferen en richtingen van het open landschap naar de 'stedelijke' centrumruimtes. De oost-westelijke gelegen ruimtes (Aadal, hoofdlint (St. Servatiusstraat met St. Servatiusplein) en Plein 69) worden in voorliggend model doorsneden door twee (noord-zuid) assen (van buiten naar binnen), namelijk ter plaatse van de lijn Balledonk/Straat 69 en de lijn ter plaatse van de Doorgang.

De lijn Balledonk/Straat 69 vormt een formele lijn met een formele inrichting en met de hierop georiënteerde functies en bebouwing e.d. De tweede lijn is een informele lijn en wordt gevormd door de Doorgang en in het (verlengde daarvan) de verbinding met het zuidelijk gelegen landschap ten westen van de Jumbo.

(zie kaartje ontwikkelingsconcept centrum).

Deze hoofdopzet wordt beschreven in de volgende drie gebieden:

- 1 De zuidrand: het landschap grenzend aan het Aadal / Balledonk
- 2 Het St. Servatiusplein als onderdeel van het lint / Straat 69
- 3 Plein 69 als groen plein in het stedelijk gebied

Relatie tussen het centrum en het landschap van het Aadal

Een belangrijke doelstelling van het centrumplan is het instandhouden en zelfs versterken van de visuele relatie tussen het landschap van het Aadal en het centrum Heeswijk-Dinther. Die visuele relatie is in de huidige situatie groot als gevolg van de lintstructuur van het dorp waardoor er een grote randlengte met het landschap aanwezig is. In het navolgende wordt beschreven hoe het centrumplan inspeelt op het versterken van de visuele relatie zowel vanuit het Aadal richting centrum, als vanuit het centrum richting Aadal.

Vanuit het Aadal gezien vormt de gevarieerde groene achterkant van het bebouwingslint ter plaatse van het centrum een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. Doelstelling van het centrumplan is dan ook om de geprojecteerde nieuwbouw achter de St. Servatiusstraat aan de achterzijde met een eigen groene rand te omzomen en aldus een groen steentje bij te dragen aan de gevarieerde groene achterkant van het lint.

In par. 2.2 is beschreven waar er in de huidige situatie vanuit het centrum een sterke visuele relatie met het Aadal bestaat.

In de ontwikkelingsvisie is het streven er op gericht om op deze twee plaatsen de visuele relatie tussen het centrum en het landschap van het Aadal te behouden en zelfs te versterken.

Zo wordt achter de Jumbo in het verlengde van de eerder genoemde as (van de Doorgang) tegen de aan de ooststrand aanwezige houtsingel een brede doorgang opengehouden waarlangs zicht vanaf de St. Servatiusstraat op het landschap bestaat.

Dit wordt nog verder versterkt door in deze open strook een voetpad aan te leggen dat langs de zuidelijke landschapsrand heen naar de Droevendaal loopt, langs het half open landschap ten zuiden van het centrum. Dit voetpad, in het verlengde van de Doorgang, biedt de voetganger in het centrum aldus een doorsteek 'achterom'.

Een tweede belangrijk uitzichtspunt bevindt zich ter plaatse van de kruising St. Servatiusstraat/ Balledonk/Droevendaal. In het centrumplan wordt er naast de nieuwbouw die aan de St. Servatiusstraat geprojecteerd is een brede ruimte opengehouden waar uitzicht op het landschap in zuidelijke richting mogelijk is. Deze ruimte wordt ingericht met een voetpad en een groene grasberm met bomen.

De groene relatie tussen landschap en centrum wordt in het plan verbeeld door het aanbrengen/doortrekken van een zware bomenrij aan de westzijde van de weg Droevendaal-Balledonk dwars op het bebouwingslint langs de St. Servatiusstraat. Deze bomenrij die doorloopt vanuit de rand van het Aadal tot in het centrum van Heeswijk-Dinther versterkt naast de visuele relatie (uitzicht) ook de functionele relatie (groen) tussen landschap en centrum. Onder de bomenrij is er ruimte voor parkeren, zowel langs de Balledonk als ter hoogte van de Boerenbond.

In het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de St. Servatiusstraat wordt op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten (de randsituatie tussen lint en Aadal en de zichtlijnen) incidentele randbebouwing voorgesteld. Een vijftal vrijstaande woningen worden in het groen gesitueerd. Deze woonbebouwing in het groen vormt de overgang tussen centrum en landschap. Bovendien wordt de bebouwing van de Jumbo-supermarkt hierdoor beter opgenomen in de rand van het bebouwingslint. De ontsluitingsweg achterom bij de Jumbo naar de Balledonk, waarlangs ook uitgebreide parkeervoorzieningen zijn voorzien, vormt voor deze woningen de ontsluitingsweg. Aan de noordzijde van deze ontsluitingsweg, aan de achterzijde van de percelen aan de St. Servatiusstraat kunnen functies worden toegevoegd in de vorm van bijvoorbeeld maatschappelijke dienstverlening (huisarts-, fysio-praktijk e.d.). Ter afronding van de zuidelijke rand is ook markantere bebouwing op de plaats van de huidige Boerenbond noodzakelijk. Enerzijds versterkt deze de poortfunctie van lint naar plein en anderzijds een betere begeleiding van Balledonk. Op deze hoek zouden centrumondersteunende functies kunnen worden toegevoegd.

St. Servatiusplein

Een van de hoofdoelen van het bestemmingsplan is om aan het lint, zonder dat de continuïteit wordt aangetast, een herkenbaar plein te vormen ten behoeve van centrumvoorzieningen voor Heeswijk en Dinther.

Hoewel de St. Servatiusstraat voorlopig een behoorlijke verkeersintensiteit zal behouden als regionale verbindingsweg wordt in het bovengemeentelijk en gemeentelijk beleid een vermindering van de verkeersintensiteit nagestreefd (zoals uit paragraaf 2.3 blijkt).

De zuidzijde van de St. Servatiusstraat dient meer dan nu het geval is betrokken te worden bij het centrumgebied, aansluitend op de al aanwezige voorruimte van het voormalige gemeentehuis, zowel in ruimtelijke als in functionele zin.

Dat betekent meer evenwicht in de verblijfskwaliteit van de ruimte als (centrum-)plein ten opzichte van de verkeerstechnische (stroom-)kwaliteit van de weg als (regionale-)verkeersverbinding. Daarbij moet de scheidende werking zoveel mogelijk worden verminderd en de oversteekbaarheid worden verbeterd. De bebouwing rond het plein moet passen bij de maat van het plein en de zuidwand dient tevens het ritme van de bebouwing aan de lintstructuur te ondersteunen.

De ruimte dient als één plein en als één geheel herkenbaar te zijn en tegelijk een duidelijk herkenbaar onderdeel van het hoofdlint door Heeswijk en Dinther te zijn (blijven).

Het creëren van een volwaardige pleinruimte, aan de St. Servatiusstraat zal de verblijfskwaliteit van het gehele centrum verhogen.

Concentratie van de (winkel-)voorzieningen is een belangrijk functioneel uitgangspunt voor een centrumgebied. Als belangrijk uitgangspunt van het stedenbouwkundig planconcept is het 'polenmodel' (van het IMK-rapport) genomen waarbij de beide supermarkten als trekkers fungeren. In het gebied op deze lijn tussen beide polen zal de concentratie van functies plaatsvinden en bebouwing ontwikkeld worden waar nieuwe of van elders verplaatsende winkels zich kunnen vestigen, met als doel een zo breed mogelijk pakket aan te kunnen bieden. Aanvullende ruimte voor winkelveestigingen wordt mogelijk aan de westzijde van het plein langs Straat 69 en in mindere mate aan de zuidzijde van de St. Servatiusstraat.

Om tot een aantrekkelijker centrumgebied te komen, zal er een klimaat moeten worden gecreëerd waar behalve verkeren (aan het verkeer deelnemen, laden en lossen en parkeren, etc.) het ook prettig is om er te verblijven. Er moeten aangename ruimtes zijn (straten en pleinen) en de omgeving moet veilig zijn, zowel om er te komen (fiets en voetganger) als om er rond te lopen.

De wanden van het plein (massa / gevels) en de soort functies (voorzieningen), alsmede de inrichting dragen bij aan de beleving van het plein. De wanden worden gevormd door de bestaande Raadhuisplaza en de te ontwikkelen bebouwingsstrook langs Straat 69. Aan de zuidzijde wordt de wand gevormd door losse in het lint passende bebouwing tussen Boerenbond en Jumbo. Met het oog op een evenwichtige opbouw van de voor de pleinvorming belangrijke zuid- en westwand, is hiervoor een aparte beeldbeschrijving (zie BKP) gemaakt. De aan de bebouwing te stellen eisen zijn gekoppeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan en stellen het na te streven eindbeeld veilig, ook al wordt dat in verschillende fases gerealiseerd.

Plein 1969

Het plein ontbeert, zoals reeds is opgemerkt, aan de noordelijke en oostelijke zijde een duidelijke wand. Verder wordt het plein duidelijk als te groot ervaren.

De ruimtelijke beleving van Plein 1969 kan ondermeer verbeterd worden, door in de strook voor verzorgingshuis Ter Weer bebouwing toe te voegen. Ten behoeve van de wandvorming aan de noordzijde spelen de ontwikkelingen bij het huidige verzorgingshuis Ter Weer een belangrijke rol. Het zou een aanzienlijke verbetering voor het plein betekenen als de bebouwing verder naar voren wordt geschoven of als in de strook voor het gebouw bebouwing wordt toegevoegd in dezelfde lijn als de laatste uitbreiding op de hoek met de Hertog Janstraat, waarbij de hoogte in relatie tot het uitzicht van de achterliggende functie zal moeten worden gezien.

Als functie moet worden gedacht aan een niet-winkelfunctie. Dit met het oog op de ligging buiten het concentratiegebied. Wel dient het een centrum-ondersteunende functie te zijn zoals een maatschappelijke voorziening of een kantoor.

Aan de oostzijde (De Doorgang) is het gezien de onmogelijkheid om hier (wandvormende) bebouwing toe te voegen en gezien het informele karakter van de Doorgang gewenst om een opgaande haagbeplanting te plaatsen langs de aangrenzende tuinen.

Aanvullend hierop wordt de maat van de open ruimte van het plein optisch verkleind door middel van het aanbrengen van beplantingselementen. Een naderre uitwerking van deze voorstellen is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan.

Parkeren

Overeenkomstig de normen zoals die zijn genoemd bij par. 3.3 zijn in er grote lijnen voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig voor de geschetste ontwikkelingen. Bij de verdere invulling van de bouwplannen zal nadere afstemming plaats moeten vinden tussen de in het openbaar gebied aanwezige en aan te leggen parkeerplaatsen en de voorzieningen op eigen terrein. Een belangrijk gegeven is hierbij Plein 69 die met name voor de piekmomenten een grote capaciteit heeft.

4.3 Beeldkwaliteitsplan

Algemeen

In de planbeschrijving is de ruimtelijke structuur van het plan belicht. Deze bepaalt de basiskwaliteit van het stedenbouwkundig ontwerp. Een begrijpelijke en heldere structuur (ondersteund en zichtbaar door groen en bomen) alleen is echter niet genoeg om een hoogwaardig centrumgebied te creëren. De belevingswaarde wordt ook voor een aanzienlijk deel bepaald door het uiterlijk van de bebouwing.

De beoogde ruimtelijke kwaliteit (eenheid) komt pas tot zijn recht als de ruimtelijke structuur, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte op elkaar zijn afgestemd. Om dit te bereiken is het beeldkwaliteitsplan een goed instrument. Hierin zullen zowel de inrichting van de openbare ruimte als de bebouwing aan de orde komen., waarbij een grote mate van verscheidenheid en afwisseling mogelijk is. Het volkomen vrijlaten van vormen, kleuren en materialen kan leiden tot een ongewenste en te sterke variatie, die afbreuk doet aan de waarde van het geheel. Met inachtneming van zo groot mogelijke individuele vrijheid, zullen er richtlijnen nodig zijn om een plezierig geheel te maken.

Om deze gewenste kwaliteit van de belevingswaarde te verkrijgen is voor een viertal locaties een beschrijving van de gewenste bebouwing aangegeven. Met de bijbehorende afbeeldingen zal worden verduidelijkt hoe de richtlijnen

kunnen worden toegepast. Allereerst wordt de inrichting en het materiaalgebruik van het St. Servatiusplein en Plein 1969 nader belicht.

Inrichting St. Servatiusplein

Het St. Servatiusplein wordt ingericht als een samenhangend verblijfsgebied gelegen aan de noordzijde van de St. Servatiusstraat. Dit wordt bewerkstelligd door de pleinvloer uit te voeren met een duidelijk herkenbaar bestratingspatroon. Ook de bestrating van de trottoirgedeeltes in Straat 69 tot aan Plein 69 alsmede in het trottoirgedeelte aan de zuidzijde van de St. Servatiusstraat, zijn zowel in materiaal als in bestratingspatroon familie van de pleinvloer.

Wat betreft de aard en kleur van het bestratingmateriaal wordt gedacht aan een combinatie van rode, gebakken klinkers en grijze tegels met een natuurstenen uitstraling. Het bestratingspatroon van de trottoirgedeelten van de Balledonk en de St. Servatiusstraat wordt verbijzonderd met natuurstenen lijnen dwars op de looprichting. Deze lijnen komen terug in het bestratingspatroon van de pleinvloer waar de lijnen elkaar kruisen en vierkanten (raster) of blokken (dambord) gaan vormen.

De hier beschreven bestratingspatronen van het plein en de trottoirgedeelten worden doorsneden door de rijbanen van straat 69 en de St. Servatiusstraat. Straat 69 krijgt de inrichting van een winkelerf waarin rijweg en parkeerstrook op hetzelfde niveau als de pleinvloer zijn gelegen.

De rijbaan van de St. Servatiusstraat wordt zodanig ingericht dat de auto 'te gast' is op het plein. De inrichting moet echter ook voldoende op het verkeer zijn ingesteld om het aanbod te kunnen verwerken. De St. Servatiusstraat krijgt daarom een geleed profiel, waarbij de rijweg duidelijk door trottoirbanden van het plein is onderscheiden. Ook wordt gedacht aan het aanbrengen van snelheidsbeperkende 'ribbels', bijvoorbeeld met kinderkoppen op regelmatige afstanden, aansluitend op het patroon van de pleinvloer.

Ter markering van het pleingebied in het lint zullen duidelijke overgangen van lint naar plein worden gevormd in de vorm van groene poorten met verkeers- en snelheidsremmende maatregelen en herkenbare overgangen (plateaus en oversteekplaatsen).

Als men vanaf het lint het plein nadert dan ondervindt men de volgende reeks van snelheidsremmende maatregelen: allereerst markeren plateaus de overgang van lint naar centrumgebied. Vervolgens passeert men een groene poort. De groene poorten bestaan uit een groep van vier bomen die aan weerszijden van de weg worden geplaatst. De plantafstand en de kroonvorm worden zodanig gekozen dat de kronen van de bomen elkaar raken en een geheel gaan vormen. Ter plaatse van de poort vindt een beperkte vernauwing van het wegprofiel plaats ter ondersteuning van de poortfunctie.

Daarna komen de oversteekpunten die voorbij de groene poorten worden aangelegd met name ter plaatse van Boerenbond, in het verlengde van straat 69 en ter plaatse van de Jumbo, in het verlengde van de Doorgang.

Voor een optimale beleving van het plein vindt het parkeren zo weinig mogelijk plaats op de pleinvloer zelf. De parkeervoorzieningen worden met name geconcentreerd langs Straat 1969, westzijde Balledonk, rond de Jumbo en aan de achterzijde van de bebouwing aan de St. Servatiusstraat. Langs de St. Servatiusstraat vindt aan de zuidzijde en een klein gedeelte aan de noordzijde op beperkte schaal langsparkeren plaats.

Op de zuidwesthoek van het plein is in het plan in een los inrichtingselement zoals een kiosk voorzien waarin een kleinschalige commerciële functie of horeca-punt kan worden opgenomen ter verlevendiging van het plein. Hieromheen zijn ter accentuering enige losse bomen met een grillige kroon (accacia) gegroepeerd volgens een willekeurig patroon.

De westelijke rand van het plein wordt visueel gevormd door de bomenrij die aan de westzijde van de Balledonk wordt geplaatst. Deze groene rand die de straten Droevendaal/Balledonk/Straat 69 begeleidt, ondersteunt de ruimtelijke relatie tussen het centrumgebied en het landschap van het Aadal. De bomenrij wordt opgebouwd uit straatbomen met een dichte, regelmatige kroon (esdoorn of linde) die op een zodanige afstand worden geplant dat enerzijds de kronen van de bomen een aaneensluitende rand gaan vormen en anderzijds er onder de bomen geparkeerd kan worden (plantafstand circa 9 meter).

Westwand Straat 1969

Het geplande winkelblok vormt de westwand van Straat 69 en van het St. Servatiusplein.

Het eindbeeld zal bestaan uit bebouwing in 2 à 3 lagen. In de onderlaag zijn de winkels gevestigd. Daarboven 1 à 2 woonlagen, waarvan de bovenste is uitgevoerd als kap of met een terugliggende gevel (zie afbeelding). De onderlaag mag zich onderscheiden als gevolg van de andere functie en uitstraling in de vorm van etalages, luifels enz. De dakterrassen en balkonnen kunnen het beeld aan het plein verlevendigen met op de zuidelijke hoek een verticaal accent in de vorm van een torentje of bijzondere dakopbouw ter markering van de overgang van het plein naar het lint. Realisatie in fases is denkbaar maar moet uiteindelijk leiden tot het hiervoor beschreven eindbeeld.

Materiaal- en kleurgebruik

Een algemeen uitgangspunt voor het gebied is, dat gestreefd wordt naar bebouwing die past in de huidige omgeving en daarmee ook bijdraagt aan een samenhangend plein. Daarin passen niet te uitgesproken materiaal- en kleurgebruik. Geen wit, hardgeel, of donkere kleuren maar meer middentinten voor metselwerk en pannen. Alleen de toegevoegde elementen als luifel en reclame kunnen wat opvallender van aard zijn.

Zuidzijde St. Servatiusstraat

De bebouwing tussen Boerenbond en Jumbo-supermarkt vormt de zuidwand van het St. Servatiusstraat en Plein.

Dit betekent dat hoewel ook de zuidwand de functie heeft bij te dragen aan de wandvorming van het St. Servatiusplein, deze wand tevens onderdeel uitmaakt van de continuïteit in het lint. Kenmerkend aan het lint is dat de individuele hoofdbouwmassa's herkenbaar blijven.

Er zijn momenteel drie verschillende percelen en overeenkomstig de (ongelijk-tijdige) ontwikkeling van een of meerdere van deze percelen ten behoeve van de voorgestelde winkelbebouwing dienen deze met twee of drie verschillende hoofdmassa's herkenbaar te blijven. Tussen de drie herkenbare hoofdgebouwen dient de bebouwing (minimaal 5 meter) te worden teruggedrukt om de tussenliggende openheid te accentueren. De (zuidelijke) gevellijn komt enigszins terugliggend ten opzichte van het bestaande woonhuis no 41 en sluit daarmee aan op de oostelijke bebouwingsrand van het plein aan de noordzijde.

De hoofdbouwmassa's bestaan uit gemiddeld 2 lagen met een kap. In de onderlaag bevinden zich de winkels. De herkenbaarheid van de individuele bebouwingselementen geldt ook voor de kapvormen, die zowel qua maatvoering, richting en helling enige afwisseling maar ook verwantschap moeten vertonen. De kaprichting is overwegend haaks op de weg. Meer dan bij het westelijke pleinwand ligt hier de nadruk op een verticale geleding van de gevel- en dakopbouw.

Materiaal- en kleurgebruik (zie westzijde)

Wonen aan de zuidrand

De bebouwing is bedoeld als afronding van het centrumgebied ten opzichte van het aanliggende open landschap. De bebouwing mag wel zichtbaar zijn door het opgaande groen. Dat betekent dat groen en bebouwing in samenhang worden ontwikkeld. De bebouwing wordt beperkt tot een vijftal kubusvormige massa's, zonder of met flauwhellende kap. Het is de bedoeling de bebouwing en daarmee het groen zo weinig mogelijk te versnipperen. Het eindbeeld is er op gericht om een groene zoom in contrast met het open landschap te laten ontstaan zoals ook elders langs de dorpsrand waarbaar is. De houtwal die achter de supermarkt in oostelijke richting ombuigt dient in het beeld behouden te blijven, waarlangs en open relatie met het landschap wordt open gehouden. Ook tussen de woningen door wordt nog een zichtlijn vrijgehouden. De groene context van de individuele bebouwing betreft niet alleen een bomenscherm langs het open landschap maar een groenpakket tot en met de voortuin. De groene uitstraling van de voortuin dient tevens ter begeleiding van de hiervoor gelegen straat met parkeergelegenheid.

Qua materiaal gaat de voorkeur uit naar grijze steen (beton of metselwerk) en toepassing van ongekleurd (naturel) hout. Erfafscheidingen dienen uitsluitend in haag- of andere beplantingsvorm te worden uitgevoerd.

Plein 69 als groen plein in het centrum

In het centrumplan vormt het plein 69, meer dan in de huidige situatie een groen plein in het stedelijk gebied. Dit wordt bewerkstelligd door de ruimte onder de al aanwezige rand van bomen in te richten als groene grasberm waarlangs aan beide zijden een lage haag is aangebracht. Het parkeren zal dan plaatsvinden op het bestratingsvlak binnen de bomenrand. Voorgesteld wordt het bestratingspatroon zodanig door middel van banen met kinderkopjes in te delen, dat de parkeervakken herkenbaar zijn. Hierdoor vindt tevens een verbijzondering in het pleinoppervlak plaats.

Met deze ingrepen wordt beoogd:

- het plein meer beschutting te geven door de groene rand eromheen;
- en om de open ruimte optisch te verkleinen zonder dat de gebruiksmogelijkheden (parkeren, markt, kermis) worden aangetast.

Het plein kan door middel van een tweetal openingen toegankelijk worden gemaakt voor auto's:

- een toegang vanaf de Straat 69 ter hoogte van de supermarkt;
- een toegang vanaf de Irenestraat ter hoogte van Ter Weer.

Op de hoek van Plein 69 en Straat 69 is toevoeging van een kioskachting element voorstelbaar. Hierdoor vindt een beter afronding en markering van beide ruimtes plaats. Bebouwing in een laag met een alzijdige kap (piramide of rond) hindert de direct aanliggende bebouwing het minst en beantwoordt aan het gestelde doel.

Optische verkleining ruimte Plein 1969 door middel van hagen en een grasberm onder de bomen, een blokvormig bestratingspatroon met keienlinten en parkeren op het plein

5 PLANSYSTEMATIEK EN JURIDISCHE BESCHRIJVING

5.1 Planmethode

Binnen dit bestemmingsplan zijn diverse gebieden opgenomen waarin voortdurend ontwikkelingen plaatsvinden.

Gezien deze ontwikkelingen is een perceelsgewijze en/of gedetailleerde manier van bestemmen voor dit plangebied minder geschikt. Een zodanige wijze van bestemmen kan immers niet verder reiken dan een juridisch vastgelegde momentopname. Daarom zijn gebieden geselecteerd waar de functionele uitgangspunten zoveel mogelijk overeenkwamen. Die gebieden zijn in de diverse bestemmingen onderverdeeld, deze wijze van bestemmen staat bekend onder de naam zoneringsplan.

Deze planvorm laat het toe in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele samenhang verloren gaan.

Bovendien laat een dergelijke planvorm toe dat ruimtelijk en planologisch relevant beleid deel uitmaakt van het plan, waardoor het zowel in de fase van de beleidsbepaling als in de uitvoeringsfase controleerbaar en handhaafbaar blijft.

Door te kiezen voor bestemmingen waarbinnen diverse zones zijn samengebracht, wordt het plan zodanig flexibel, dat het mogelijk is binnen de bestemming kleine functieveranderingen rechtstreeks (zonder nadere procedure) mogelijk te maken en de meer structurele veranderingen aan een vrijstellings-, wijzigings- of uitwerkingsprocedure te koppelen.

Een belangrijke rol is hier weggelegd voor de beschrijving in hoofdlijnen.

Het zoneringsplan:

- 1 reikt een kader aan voor de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van een samenhangend gebied;
- 2 biedt een (toetsings)kader dat op een goede wijze het geformuleerde beleid verwoordt en dat flexibel kan inspelen op zich aandienende wijzigende omstandigheden;
- 3 draagt ondanks deze flexibiliteit een voorwaardenscheppend karakter voor het geformuleerde beleid;
- 4 streeft geen afgebakend eindbeeld na, maar biedt garanties voor elk eindbeeld mits dat steunt op het geformuleerde beleid.

Het bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' bestaat uit een plankaart, waarop de bestemmingen, alsmede de bebouwingseisen en ontwikkelingsmogelijkheden zijn aangeduid en de voorschriften die samen met de plankaart één geheel vormen. Verder is er in de voorschriften een relatie gelegd met het beeldkwaliteitplan.

Door deze wijze van bestemmen is het mogelijk een directe relatie te leggen tussen de verschillende functies binnen het plangebied, zodat alles gericht kan zijn op de hoofddoelstelling van het plan:

- het bieden van een aantrekkelijk en herkenbaar centrumgebied.

5.2 Beschrijving bestemmingen

Binnen dit plan is een aantal bestemmingen onderscheiden waarbinnen verschillende functies een plaats krijgen. Het betreft zowel het bebouwde als het onbebouwde gebied.

De functiezones zijn in de voorschriften bij het bestemmingsplan vertaald in bestemmingen. In het onderstaande zal per bestemming (= functiezone) ingegaan worden op de inhoud hiervan.

Centrumgebied

Het centrumgebied is het gebied waar de primaire centrumvoorzieningen een plaats krijgen. Daarbij is de winkelfunctie de meest voorname. Het is echter van belang dat er binnen dit gebied sprake is van een diversiteit aan functies. Vandaar dat er ook ruimte moet zijn voor centrumondersteunende functies zoals horeca, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen, kantoren (met baliefunctie), publiekverzorgend ambacht en dienstverlening.

Eveneens is het van belang dat binnen het centrumgebied de woonfunctie (uitsluitend op de verdiepingen) gehandhaafd blijft. Dit vanuit het oogpunt van de functionele diversiteit van het centrumgebied maar ook gelden er hierbij redenen van levendigheid en sociale veiligheid.

Vanuit het streven naar concentratie van winkelvoorzieningen binnen de kern Heeswijk-Dinther wordt de omvang van het centrumgebied zoveel mogelijk beperkt. Bij de bepaling van de grens van het gebied is aangesloten bij het gebied zoals dat reeds in het IMK-rapport is aangegeven.

De omvang van het centrumgebied is zodanig bepaald dat er ruimte bestaat voor:

- a handhaving en ontwikkeling van bestaande centrumvoorzieningen;
- b het hervestigen van verplaatsende winkels van buiten het plangebied;
- c het vestigen of hervestigen van een aantal centrumondersteunende functies;
- d het vestigen van een aantal nieuwe winkelfuncties.

De onder b en c genoemde functies zijn moeilijk te kwantificeren. Door de gemeente wordt geen actief verplaatsingsbeleid gevoerd. Dit neemt niet weg dat er binnen het centrumgebied wel mogelijkheden hiervoor gecreëerd moeten worden om het concentratiebeleid zoveel mogelijk te ondersteunen.

In het verrichte IMK-rapport is aangegeven dat er in de non-food sector enige uitbreidingsruimte bestaat. Nieuwvestiging (ad d.) zou bij voorkeur gericht moeten zijn op de ontbrekende branches (bijv. kleding en mode en schoeisel).

Dit bestemmingsplan biedt ten opzichte van de bestaande situatie nog de mogelijkheid voor nieuwvestiging of verplaatsing van winkels en publiekverzorgende functies op de volgende locaties:

- het postkantoor (dit gebouw wordt thans slechts nog voor postsortering gebruikt);
- de gronden ten zuiden van het voormalige postkantoor die gewijzigd kunnen worden in de bestemming centrumgebied;
- het gebied (naast de supermarkt) ten zuiden van de St. Servatiusstraat dat eveneens gewijzigd kan worden in de bestemming centrumgebied.

Het aantal vestigingen, de omvang en de branchering is niet concreet bepaald. Hierin zal met name de markt in belangrijke mate bepalend zijn.

Nieuwvestiging van zogenaamde perifere en grootschalige detailhandel wordt niet mogelijk gemaakt binnen het centrumgebied. Hierbij is aangesloten op het beleid zoals dat is geformuleerd in de Beleidsnota Detailhandel (PDV/GDV) van de Provincie Noord-Brabant van 7 maart 1995.

In paragraaf 4.2 is beschreven welke welstandseisen aan nieuwe gebouwen worden gesteld. In deze bestemming is tevens een bebouwingsregeling opgenomen die afwijkt van de gebruikelijke regelingen. In plaats van te werken met een maximale goothoogte wordt hier het begrip bouwlaag gebruikt.

In hoofdlijnen geldt voor het hoofdgebouw aan Straat '69 de volgende voorwaarden:

Hoogte: niet meer dan 13 m.

Bouwlagen: niet meer dan 3. Een bouwlaag is een verdieping zonder kelder/zolder.

Situering: de derde verdieping moet 2 m uit de voorgevel van de twee lagere verdiepingen worden gebouwd. Wel zijn kappen toegelaten ter plaatse van de voorgevel van de eerste twee verdiepingen.

De volgende tekeningen geven een voorbeeld van de ter plaatse toegelaten gebouwen.

Gemengd gebied

Binnen het plangebied is het gebied aan de zuidkant van het Plein 1969 tot gemengd gebied bestemd. Dit gebied is reeds ingevuld met maatschappelijke functies (op de begane grond) en woningen (op de verdiepingen). Eveneens is middels wijzigingsbevoegdheid II het gebied ten zuiden van de St. Servatiusstraat als gemengd gebied aangemerkt.

De als gemengd gebied bestemde zone dient niet voor de vestiging van winkels. Binnen dit gebied vindt vestiging plaats van de centrum-ondersteunende functies. Dit gebied worden gekenmerkt door een bepaalde mate van menging van functies. Deze diversiteit wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd en mogelijk verder versterkt.

Binnen deze bestemming is een verdere ontwikkeling van de kantoorfunctie evenals die voor publiekverzorgende ambachten en dienstverlening mogelijk. In planologisch opzicht bestaat ook hier de ruimte voor het toelaten van nieuwe maatschappelijke en culturele voorzieningen. Vestiging van deze non-profit functies ligt echter niet in de lijn der verwachtingen.

De woonfunctie kan zich op de verdiepingen verder ontwikkelen, ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid is wonen op de begane grond ook toegestaan.

Bijzondere detailhandel

In feite betreft het hier slechts een bouwperceel waarop nu de Boerenbond-bouwmart gevestigd is. Een dergelijke winkel past volgens huidige planologische uitgangspunten niet binnen een centrum.

Om twee redenen is echter de huidige situatie positief bestemd:

- 'wegbestemmen' zou onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden;
- de huidige locatie van de Boerenbond was vroeger periferie en ontwikkelt zich pas het laatste decennium tot een centrum.

Op de hoek van de St. Servatiusstraat mag een kleine winkel gevestigd worden. Op de verdiepingen kunnen woningen worden gerealiseerd.

Wonen I en II

De als zodanig bestemde gebieden zijn als zuivere woongebieden te kenmerken. Tussen de twee bestemmingen zijn de volgende verschillen op te merken:

- de bestaande woningen zijn geregeld in de bestemming wonen I, terwijl de bestemming wonen II nog geheel onbebouwde gronden bevat;
- wonen II betekent dat de 'groene' uitstraling een belangrijke uitgangspunt is vanwege de ligging aan de rand van het buitengebied;
- voor de bestaande woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'centrumgebied', 'gemengd gebied' en 'onbebouwd gebied'.

Openbaar groen

Binnen het bestemmingsplan komen enkele gebieden voor waar behoud van de groene uitstraling een belangrijk uitgangspunt is. Naast groen zijn hier tevens parkeerplaatsen toegelaten.

Onbebouwd gebied

Het onbebouwde gebied is in functioneel opzicht in een viertal functies onder te verdelen, namelijk:

- verblijfsgebied (met verkeersfunctie);
- parkeren (al dan niet in geconcentreerde vorm);
- nutsvoorzieningen (van ondergeschikte aard);
- kiosk.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemmingen 'centrumgebied' en 'gemengd gebied'.

Binnen de plantermijn worden verkeers- en inrichtingsmaatregelen genomen om het grootste deel van deze bestemming als verblijfsgebied in te richten.

5.3 Opzet van de voorschriften

Bij het samenstellen van de voorschriften is een eenduidige opzet gekozen, die in alle artikelen terugkomt. Dit betreft zowel de lay-out als de inhoudelijke opzet van de voorschriften.

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

In dit hoofdstuk zijn zoals de titel al aangeeft de begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen opgenomen.

Hoofdstuk II Bestemmingsregeling

Hier zijn de artikelen 3 tot en met 9 opgenomen.

De artikelen 3 tot en met 9 hebben betrekking op de volgende bestemmingen:

- Artikel 3. Centrumgebied.
- Artikel 4. Gemengd gebied.
- Artikel 5. Bijzondere detailhandel.
- Artikel 6. Wonen I.
- Artikel 7. Wonen II.
- Artikel 8. Openbaar groen.
- Artikel 9. Onbebouwd gebied.

In al deze artikelen komen, voor zover van toepassing, de volgende onderdelen in de opgesomde volgorde aan de orde.

- A.I Doeleindenomschrijving.
- II Beschrijving in hoofdlijnen.
- B Bebouwing.
- C/D. Gebruik van grond en opstallen.
- E. Wijzigingsbevoegdheden.
- F. Aanlegvergunningen.
- G. Vrijstellingsbevoegdheden.
- H. Nadere eisen.

A.1 Doeleindenomschrijving

In de doeleindenomschrijving is bepaald welke functies binnen de betreffende bestemming toelaatbaar zijn.

Waar deze functies toelaatbaar zijn en in welke omvang (hoofdfuncties, nevenfunctie of ondergeschikte functie) is nader omschreven in de 'beschrijving in hoofdlijnen'.

A.2 Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen (b.i.h.) maakt onderdeel uit van de voorschriften.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om het maatschappelijke draagvlak voor de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied te vergroten zijn diverse organisaties bij de ontwikkeling van het nieuwe centrum betrokken.

De Projectgroep heeft richting gegeven aan het gehele project. Naast ambtenaren en wethouder maakten hiervan deel uit:

- ondernemersvereniging Heeswijk-Dinther en Loosbroek;
- MKB;
- Kamer van Koophandel;
- Rijksconsulent voor Economische Zaken.

Van het ontwerpteam, waar de ruimtelijke ontwikkelingsmodellen zijn uitgewerkt, maakten deel uit:

- buurtvereniging St. Servatiusstraat;
 - KVO Dinther;
 - ondernemersvereniging Heeswijk-Dinther en Loosbroek;
- en verder de extern stedenbouwkundig adviseur en ambtenaren.

6.2 Vooroverleg

Vooroverleg en beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Centrum Heeswijk-Dinther

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' heeft vanaf 18 mei 1998 gedurende 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 Bro, is ter beoordeling van het voorontwerpplan een exemplaar gestuurd naar de Provinciale Planologische Commissie, de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Zuid, de Kamer van Koophandel Oost-Brabant, Waterschap de Aa, de Rijksconsulent voor Economische Zaken, het Ministerie voor Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (directie Zuid) en het Directoraat Generaal Rijkswaterstaat.

De volgende instanties/personen hebben een reactie ingediend:

Provinciale Planologische Commissie (Noord-Brabant)
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Aard van de reactie:

De commissie stemt in principe in met de voorgestelde hoofduitgangspunten van een geconcentreerd centrum/winkelgebied dat gericht is op het realiseren/behouden van een voldoende kwantitatief en kwalitatief voorzieningenniveau. De mate waarin deze uitgangspunten worden gerealiseerd alsmede de omvang van het centrumgebied is voor de commissie onderwerp van een nadere afweging.

- a voor de commissie is het, uitgaande van het in het streekplan voorgestelde verstedelijkingsbeleid van Heeswijk-Dinther (groeiklasse 2-kern), niet duidelijk of een verdergaande concentratie van het winkelgebied zoals voorgesteld noodzakelijk is. De gemeente geeft ook niet aan of de behoefte, om de bestaande vestigingen in niet-dagelijkse non-food artikelen te verplaatsen, wel aanwezig is en of dit een voldoende basis is voor de voorgestelde uitbreiding van het centrumgebied. In dit verband voert de gemeente geen actief beleid ten aanzien van het opheffen van de detailhandelsbestemming nadat verplaatsing van detailhandel heeft plaatsgevonden. Hierbij bestaat het gevaar van een te groot aantal vigerende potentiële detailhandelbestemmingen binnen de kern;
- b het uitgangspunt om de ruimtelijke structuur van het centrumgebied te baseren op de twee aanwezige supermarkten ('Polenmodel') en deze met toekomstige winkelbestemmingen aan te vullen, houdt onvoldoende rekening met de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van deze kern, alsook de verkeersfunctie van de St. Servatiusstraat (dorpenweg). Een kwalitatieve afweging van de mogelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern Heeswijk-Dinther in relatie met het omliggend landschap wordt daarbij als een gemis ervaren;
- c met betrekking tot de verkeersfunctie van de St. Servatiusstraat merkt de commissie op dat de verkeersintensiteit van 11.000 mvt/etmaal voorlopig nog als een gegeven moet worden gezien en wordt veroorzaakt door de knelpunten inzake capaciteit en doorstroming op de weg langs de Zuid-Willemsvaart. De commissie verzoekt hierom nog rekening te houden met een groter verkeersaanbod. Het aanbrenge van een 'plateau' (verhoogde straat) is mogelijk, maar niet in combinatie met een verkeerssluis. Dit laatste leidt tot problemen m.b.t. de doorstroming van het regionale verkeer;
- d de commissie adviseert op basis van de punten a-b-c de bestaande concentratie van centrum- en winkelvoorzieningen ten noorden van de St. Servatiusstraat te beperken. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de hoek Hoofdstraat/Plein 1969 kan leiden tot een goede afronding van dit gedeelte van het centrumgebied in combinatie met de reeds aan het voormalig gemeentehuis gegeven bestemming 'Centrumgebied';
- e de commissie adviseert de bestaande bomencarré op het Plein 1969 niet d.m.v. de voorgestane bebouwing (verder) te verkleinen;
- f m.b.t. de mogelijke ontwikkeling aan de zuidzijde van de St. Servatiusstraat in relatie met de reeds aanwezige supermarkt adviseert de commissie de lintstructuur en de relatie met het landschap (het Aa-dal) als uitgangspunt te nemen voor de verdere planvorming. Hiervan uitgaande adviseert de commissie enerzijds bij de kruising St. Servatiusstraat/Plein 1969-Droevendaal de openheid naar het Aa-dal te optimaliseren en anderzijds de gesloten lintstructuur naast de supermarkt weer te herstellen;
- g de commissie kan instemmen met de voorgestane woonbebouwing aan de zuidrand van het plangebied, doch stelt voor de openheid naar het Aa-dal meer te vergroten/waarborgen;
- h in samenhang met het gestelde onder g, stelt de commissie voor het deels nog onbebouwde gebied aan de St. Servatiusstraat, waarop een wijzigingsbevoegdheid is gelegd, hieraan niet (indirect) de voorgestane bestemming centrumdoeleinden te geven, maar een woonbestemming. Dit in aansluiting op de reeds aanwezige woning;
- i de gemeente stelt geen actief realiseringsbeleid te willen voeren. Wel zal zij de openbare ruimte aanpassen. 'Er is geen indicatie dat de gemeente enige vorm van kostenverhaal wil toepassen?';
- j de commissie adviseert om bij de in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat deze bevoegdheid slechts geldt binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven begrenzing;

- k er bestaat een discrepantie tussen de in artikel 1 opgenomen definities van 'bouwmart' en 'grootschalige detailhandel' en het bepaalde in artikel 5 hieromtrent;
- l de commissie acht het onjuist dat de nieuwvestiging van supermarkten binnen het plangebied expliciet wordt uitgesloten. De betreffende passage dient te worden geschrapt.

Antwoord:

- a Het streven naar een compleet winkelaanbod in een compact en aantrekkelijk winkelcentrumgebied in het centrum Heeswijk-Dinther zal de beoogde verplaatsingen stimuleren. Voor wat betreft het beleid ten aanzien van het opheffen van de detailhandelsbestemming nadat verplaatsing hiervan heeft plaatsgevonden, kan worden verwezen naar de beleidsvisie 'Kom Heeswijk-Dinther', welke als basis fungeert voor het in voorbereiding zijnde voorontwerp-bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther'.

Het streven naar een compleet winkelaanbod in een compact en aantrekkelijk winkelcentrumgebied heeft voor de detailhandel buiten het centrumgebied de consequentie dat daar de ontwikkeling gepaard zal moeten gaan met herstructurering en verplaatsing. Nieuwvestiging van detailhandel is hierbij in ieder geval uitgesloten.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther' zijn voor wat betreft het winkelconcentratiebeleid aldus complementair. Het winkelconcentratiebeleid uit het centrumplan enerzijds en het (deels) ruime (her)bestemmingsbeleid wat in het komplan gestalte zal krijgen anderzijds, vormen tezamen een geïntegreerd beleidskader.

Hoewel er geen sprake zal zijn van een actief gemeentelijk saneringsbeleid, vervult de gemeente een initiërende rol d.m.v. het scheppen van een gunstig ontwikkelings- c.q. verplaatsingsklimaat, waarbinnen de ontwikkelingen zich min of meer autonoom moeten gaan voltrekken, en waarbij alle bestaande belangen zijn gewaarborgd. Zeker voor ondernemers moet dit marktprincipe natuurlijk uitkomst bieden. Immers, het bedrijfsleven moet als beste in staat worden geacht om in te spelen op de wensen en behoeften van de consument.

Voor wat betreft dit laatste in relatie tot de vrees dat bestaande detailhandels buiten het concentratiegebied (zelfs na verplaatsing) hun functie blijven behouden het volgende: de projectgroep van het bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther', waarin vertegenwoordigers zaten van de Ondernemersvereniging Heeswijk-Dinther en de kamer van Koophandel, onderschrijft het concentratiebeleid van de winkelvoorzieningen. In gehouden besprekingen is aangegeven dat juist vanwege het gekozen gemeentelijk concentratiebeleid de ondernemers reeds ingestapt zijn op deze ontwikkeling. Hierdoor zijn veel winkels verplaatst en heeft dit nu reeds geleid tot een kwaliteitsverbetering van het centrumgebied. De projectgroep heeft als uitgangspunt steeds de concentratie van winkelvoorzieningen gehanteerd. De ondernemersvereniging bevestigt dat de ondernemers het concentratiebeleid wensen. De concentratie van detailhandel in het centrum wordt door hen beschouwd als een onomkeerbaar proces, dat meer en meer versterkend werkt.

Het bovenstaande geeft voldoende draagvlak vast te houden aan het ingezette winkelconcentratiebeleid o.b.v. het IMK-rapport.

- b Het zogenaamde polenmodel, resulterend uit het IMK-rapport, betreft één van de uitgangspunten/deelconcepten van het totale stedenbouwkundige concept voor het plangebied. Dit totale stedenbouwkundige concept heeft qua doelstelling een tweeledig karakter, nl. het bieden van een aantrekkelijk centrumgebied en het creëren van een meer beleefbare relatie met het landschap. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt uitvoerig aangegeven hoe het ontwikkelingsconcept voor het centrumgebied een verweving beoogt van enerzijds de behoefte aan een samenhangender en herkenbaarder centrum van Heeswijk en Dinther als onderdeel van het hoofdlint (noord/zuid) en anderzijds de herkenbare opbouw van buiten naar binnen; van het open landschappelijke Aa-dal tot de multifunctionele ruimte Plein 1969 (oost/west).

In de toelichting van het voorontwerp is wellicht op pagina 11 met een enkele zin de indruk gewekt dat het polenmodel, dat een economische invalshoek heeft, als primaire uitgangspunt heeft gefungeerd voor het totale stedenbouwkundige concept. Hierdoor is wellicht ook de onterechte indruk gewekt dat het 'verhogen van de verblijfskwaliteit met behoud/uitbouw van de karakteristieke lintbebouwing' hierdoor een secundaire status heeft verkregen, waarbij per saldo kwaliteit van het lint verloren zou gaan. Hoewel in hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) van het voorontwerp reeds is ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied, zowel in relatie tot o.a. het lint en het omliggende landschap, zijn deze in het huidige ontwerpplan zoals gezegd verder uitgewerkt. Nadruk wordt gelegd op 'functionele kwaliteit', een begrip dat in het plan tegemoet komt aan het tweeledige karakter van de verschillende doelstellingen. De kwaliteit van het lint en de nabijheid van het Aa-dal worden juist wel gewaarborgd door verhoging van de kwaliteits- en kwantiteit van de centrumfunctie. Dit zowel gezien vanuit het plangebied naar buiten, als van buitenaf naar het plangebied.

- c In het inrichtingsvoorstel is het accent nu meer gelegd op het rechtdoor-
gaande karakter van de St. Servatiusstraat.
- d De antwoorden a, b, f en h geven hierop uitgebreid antwoord.
- e De voorgestane bebouwing op het Plein 1969 is uit het plan gehaald.
- f Zoals bij antwoord b is verwoord zijn de lintstructuur en de relatie met het landschap (het Aa-dal) mede dragers van het onderliggende stedenbouwkundige concept. In het ontwerpplan is dit nader uitgewerkt. De voorgestane bouwmassa ten zuiden van de St. Servatiusstraat, welke middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt, geeft enerzijds een accentuering aan het St. Servatiusplein en zorgt anderzijds voor een continuering van het lint. Het betreffende gebied, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, is t.o.v. het voorontwerpplan aangepast. De voorgestane bebouwing past (meer) bij de maat van het plein aan de St. Servatiusstraat. Zij draagt enerzijds bij tot deze pleinvorming en ondersteunt anderzijds het ritme van de bebouwing aan de lintstructuur. Voor een gedetailleerde omschrijving verwijzen wij naar hoofdstuk 4 (planbeschrijving, onder het kopje St. Servatiusplein) van de toelichting. In dit hoofdstuk wordt ook speciaal aandacht besteed aan de relatie tussen het centrum en het landschap van het Aa-dal.
- g Door het toekennen van vastomlijnde bouwblokken worden de doorzichten naar het Aa-dal (van binnen naar buiten) alsmede vanuit het Aa-dal (van buiten naar binnen) t.o.v. het voorontwerpplan meer gewaarborgd.

- h De aldaar voorgestane wijzigingsbevoegdheid t.b.v. centrumvoorzieningen is een wezenlijk onderdeel van het totale stedenbouwkundige planconcept. Zoals reeds aangegeven is het IMK-rapport mede basis hiervoor. Op basis van het hierin aangegeven benodigde extra oppervlak aan v.v.o. is de wijzigingsbevoegdheid terplekke geprojecteerd en zal deze mede bij moeten dragen aan de functionele kwaliteit: verhoging van de kwali- en kwantiteit van de centrumfunctie en het verhogen van de verblijfskwaliteit met behoud/uitbouw van de karakteristieke lintbebouwing. Hiervoor is hierop reeds uitvoerig ingegaan. Centrumdoeleinden terplekke zijn belangrijk voor de beleving van het centrum en het plein.
- i Zoals reeds is aangegeven zal de gemeente Bernheze geen actieve grondpolitiek voeren om het centrum van Heeswijk-Dinther te ontwikkelen. De gemeente biedt met het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van deze ontwikkelingen. Er wordt een aantrekkelijk ontwikkelings- en vestigingsklimaat geboden, waarbinnen de voorgestane ontwikkelingen zich autonoom kunnen voltrekken.
De herinrichting van de openbare ruimte wordt door de gemeente gefinancierd. De gemeente zal ook zorgdragen voor de uitvoering. Het herinrichtingsbudget zal in de meerjarenbegroting worden meegenomen.
- j Het plan is hieromtrent aangepast.
- k Het plan is hieromtrent aangepast. Er is terplekke een nieuwe en eenduidige bestemming/begripsdefinitie gebruikt: 'Bijzondere Detailhandel'.
- l Het plan is hieromtrent aangepast.

**Kamer van Koophandel Oost-Brabant
Postbus 735
5600 AS Eindhoven**

Aard van de reactie:

- a het perceel op de hoek St. Servatiusstraat/Droevendaal heeft de bestemming 'grootschalige detailhandel' gekregen. Achtergrond hiervoor vormt de gedachte dat de hier gevestigde Boerenbond, volgens de huidige planologische uitgangspunten, niet past binnen het centrum en derhalve niet de bestemming 'centrumgebied' kan krijgen. Deze interpretatie acht de KvK niet juist. Een beperkte categorie van winkels, de zogenaamde PDV-winkels, mogen buiten de aangewezen winkelgebieden gevestigd worden indien binnen die gebieden een vestigingsmogelijkheid aanwezig zijn. Vestiging aan de rand van de winkelconcentratiegebieden heeft echter ook dan nog de voorkeur. Er bestaat derhalve geen enkel bezwaar om de vestiging van de Boerenbond op te nemen met de bestemming 'Centrumgebied. Indien hieraan geen gevolg wordt gegeven verzoekt de KvK bij de tenaamstelling van de betreffende bestemming aansluiting te zoeken bij het PDV-beleid. De huidige begripsomschrijving laat aan duidelijkheid te wensen over;
- b de KvK heeft bezwaar tegen het feit dat de mogelijkheid van nieuwvestiging van een supermarkt wordt uitgesloten. Ook binnen de supermarktbranche moet de gelegenheid bestaan om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Ziet een andere dan de bestaande supermarkten daar meer kansen toe en ziet deze mogelijkheden om zich te vestigen binnen het aangewezen winkelgebied, dan moet hij die mogelijkheid kunnen benutten;

- c de KvK vraagt zich af of de in het inrichtingsvoorstel geprojecteerde parkeerplaatsen achter de Jumbo-supermarkt wel gerealiseerd kunnen worden qua ruimtebeslag;
- d het is de KvK niet duidelijk welke bestemming aan de kiosk is gegeven.

Antwoord:

- a Het bestemmingsplan is hieromtrent aangepast en biedt wat dat betreft nu duidelijkheid. Aan de Droevendaal wordt in geen geval een bestemming centrumgebied tezamen met een voorgevelrooilijn gegeven, omdat dit planologisch niet gewenst is.
De Droevendaal mag geen winkelstraat worden. De concentratie van de centrumfuncties is gewenst op en aan het St. Servatiusplein en Plein 1969.
- b Het bestemmingsplan is hieromtrent aangepast. Het aantal supermarkten wordt niet meer gelimiteerd.
- c Het betreft een juiste constatering. De in het inrichtingsvoorstel geprojecteerde parkeerplaatsen vielen aan de noordzijde na de betreffende bestemmingswijziging gedeeltelijk binnen de bestemming 'Centrumgebied' en aan de zuidzijde gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen II'. In het ontwerpplan zijn de bestemmingsgrenzen dusdanig aangepast dat de geprojecteerde parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Onbebouwd gebied' vallen.
- d Binnen de bestemming onbebouwd gebied is op de plankaart een plaats voor een kiosk aangeduid. Uitgegaan wordt van de definitie van kiosk zoals deze geldt in het normale spraakgebruik, een gebouwtje op een plein of straat waar men tijdschriften, snoep, sigaretten, bloemen e.d. kan kopen. Het is niet noodzakelijk dit begrip in artikel 9 verder te verklaren, in de bebouwingsvoorschriften zijn bepalingen opgenomen omtrent de omvang van de kiosk.

Waterschap De Aa
Postbus 385
5280 AJ Boxtel

Het Waterschap deelt mede geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid
Postbus 956
5600 AZ Eindhoven

Het Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid had een verslag gekregen van de voorbespreking van het PPC-advies (dat hierboven uiteen is gezet). Zij kan zich vinden in de in dit verslag gegeven globale beantwoordingen van de door de PPC aangedragen op/aanmerkingen.
Deze globale beantwoordingen zijn bij de bovenstaande beantwoording van de reactie van de PPC nog eens nader onderbouwd/aangevuld.

**De heer P.A. van de Geijn
St. Servatiusstraat 50
5473 GB Heeswijk-Dinther**

Aard van de reactie:

Indiener vraagt aandacht/inpassing voor/van zijn plan om aan de achterzijde van het pand St. Servatiusstraat 50 ter plaatse van 'De Doorgang' een winkelpand met bovenwoningen op te richten. Het plan past zeer wel in de lijn, die 'De Doorgang' straks zal gaan vormen met de bestaande en nog nieuw te bouwen objecten tot aan het verzorgingshuis 'Ter Weer'.

Antwoord:

Voor het betreffende bouwplan is reeds een vergunning verleend middels een artikel 19-procedure. Het spreekt natuurlijk voor zich dat het ontwerp-bestemmingsplan hierop zal worden aangepast.

Concreet betekent dit dat voor het nieuwe winkelgedeelte, dat haar voorzijde gelegen heeft aan de Doorgang, er een 'bebouwingsgrens I' zal worden opgenomen.

**W. v/d Steijn / J. Akkermans
Hoofdstraat 10/12
5473 AR Heeswijk-Dinther
(tijdens info-avond d.d. 12 mei 1998 toegezegd opmerking als inspraak-
reactie mee te nemen)**

Aard van de reactie:

Men maakt i.v.m. privacy bezwaar tegen de hoogbouw aan de westzijde van het St. Servatiusplein.

Antwoord:

Aan de westzijde van het Servatiusplein is in het plan een mogelijkheid opgenomen de bestemming 'Wonen I' te wijzigen in de bestemming 'Centrumgebied'. Deze voorgestane centrumvoorzieningen terplekke zijn een wezenlijk onderdeel van het totale stedenbouwkundige planconcept en moeten bijdragen aan de functionele kwaliteit van het plangebied. Dit houdt in het verhogen van de kwaliteit en kwantiteit van de centrumfunctie en het verhogen van de verblijfskwaliteit van dit centrumgebied. Dit laatste geschiedt door Plein 1969 en het St. Servatiusplein d.m.v. wandvorming (in de vorm van de geprojecteerde nieuwe bestemmingen 'Centrumgebied') ook daadwerkelijk een meer pleinachtig karakter te geven. Centrumdoeleinden terplekke zijn aldus belangrijk c.q. noodzakelijk voor de beleving van het centrum en het plein.

Omtrent privacy het volgende:

Zoals in de oude welstandsparagraaf, en nu in het Beeldkwaliteitsplan werd/wordt aangegeven, zal het eindbeeld terplekke bestaan uit bebouwing in 2 tot 3 lagen. In de onderlaag zijn winkels gevestigd. Daarboven 2 woonlagen, waarvan de derde laag ten minste 2 m achter de voorgevel van de eerste twee bouwlagen moet worden gesitueerd.

De dakterrassen en balkons zullen (dan ook) gelegen zijn aan de pleinzijde; zij kunnen het beeld aan het plein verlevendigen met op de zuidelijke hoek een verticaal accent in de vorm van een torentje of bijzondere dakopbouw ter makering van de overgang van het plein naar het lint.

De dakterrassen, het torentje en de balkonnen moeten dus gelegen zijn aan de pleinzijde. Dit om enerzijds het karakter van het plein te verstevigen en anderzijds de privacy van de bewoners aan de achterzijde te waarborgen.

Bij de concrete ontwikkeling van het bouwplan zal natuurlijk nauw worden gelet op de privacy.

De heer P.A. v.d Akker
St. Servatiusstraat 41
5473 GA Dinther

Aard van de reactie:

- a het bestemmingsplan heeft geen enkele constructieve oplossing voor het steeds toenemende verkeer. Sportpark Balledonk blijft zeer onveilig en kindonvriendelijk. Vermindering met een paar honderd vrachtwagens per dag, bij realisatie van de A50 t.z.t. geeft wel enige verlichting, doch zal door de jaarlijkse toenemende mobiliteit nauwelijks merkbare verbeteringen opleveren.;
- b 'de unieke situatie van het vrij van woonbebouwing gebleven Aa-dal tot in de kern van het gezamenlijke dorpscentrum' wordt aangetast door de woningbouw aan de zuidzijde van het Aa-dal;
- c de woonbestemming van betrokkene kan zodanig gewijzigd worden, dat het pand geen handelswaarde meer zal hebben als woning zijnde. Het plan vernietigt de woonwaarde.

Antwoord:

- a De gemeente wil proberen om door (terplekke) maatregelen te treffen, de verkeersveiligheid te verhogen. In het beeldkwaliteitsplan, dat als nieuw element aan het ontwerp-bestemmingsplan is toegevoegd, wordt ingegaan op de verkeersremmende maatregelen en aan te leggen oversteekpunten. Het bestemmingsplan zal dergelijke maatregelen mogelijk gaan maken, doch legt deze niet juridisch en/of visueel vast. Het verkeersprobleem op de doorgaande route door Heeswijk-Dinther is een probleem dat de gemeentegrenzen overstijgt. Het schaalniveau van het betreffende bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' is dan ook te klein om te komen tot een structurele oplossing voor de kwantiteit voor het probleem. Verkeersremmende maatregelen terplekke zullen enerzijds moeten zorgen voor een verhoging van de verkeersveiligheid en kunnen wellicht anderzijds bovenregionale verkeersdeelnemers laten doen besluiten gebruik te maken van de provinciale weg langs de Zuid-Willemsvaart.
- b De betreffende 'woningen in het groen' zorgen voor een landschappelijke inpassing: op deze wijze wordt er een overgang naar en een relatie met het Aa-dal gelegd. Er moet ruimtelijke kwaliteit geboden worden zowel van het centrumgebied naar buiten toe gezien, alsook vanuit het Aa-dal naar de kern gekeken. Het verloop van Aa-dal via solitaire, ruim van elkaar staande, woningen in het groen naar (een zich uitbreidend) primair centrumgebied voorkomt een abrupte onsamenhangende overgang (lees: confrontatie) terplekke.
- c Voor het gebied ten zuiden van de St. Servatiusstraat is wijzigingsbevoegdheid II opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemming 'Wonen 1' die op het perceel rust, gewijzigd kan worden in de bestemming 'centrumgebied'. Dit is geen verplichting, maar een mogelijkheid om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. De wijziging kan geheel of gedeeltelijk plaatsvinden. De directe bestemming blijft een wonen. Een wijziging van bestemming zal natuurlijk alleen geschieden indien de eigenaar van het betreffende perceel hiermee instemt.

Stichting Rechtsbijstand (mr. J.A.J.M. van Houtum)
Namens: de heer en mevrouw Dekker
Irenestraat 47
5473 ED Heeswijk-Dinther

Aard van de reactie:

De voorgestane nieuwbouw op het plein 1969 tast de nu rustieke woonsituatie van cliënten aan. De hoogte van de nieuwbouw tast de privacy aan en het 'rechttrekken' van de Irenestraat zorgt voor een onveiligheidsgevoel bij cliënten. Voor wat betreft het laatste komt er nog eens bij dat het felle licht van de koplampen van de auto's rechtstreeks in de huis- en slaapkamers van cliënten zal schijnen. Planologisch valt niet te begrijpen dat het plein wordt aangetast en dermate grootschalig wordt bebouwd. Thans gaat het om een ruim opgezet plein waarvan eenieder profiteert.

Antwoord:

In het ontwerp-bestemmingsplan is de betreffende mogelijkheid voor nieuwbouw op het plein 1969 komen te vervallen. Evenals het rechttrekken van de Irenestraat.

Mevrouw A. Bongers-Vermeltfoort
Plein 1969 15
5473 CA Heeswijk-Dinther

Aard van de reactie:

Betrokkene maakt bezwaar tegen de bouwplannen op Plein 1969 en het 'rechttrekken' van de Irenestraat. Planologisch valt niet te begrijpen dat het plein wordt aangetast en dermate grootschalig wordt bebouwd. Thans gaat het om een ruim opgezet plein waarvan eenieder profiteert.

Antwoord:

In het ontwerp-bestemmingsplan is de betreffende mogelijkheid voor nieuwbouw op het plein 1969 komen te vervallen. Evenals het rechttrekken van de Irenestraat.

Th. van der Heijden B.V.
St. Servatiusstraat 25
5473 GA Heeswijk-Dinther

Aard van de reactie:

Het bestemmingsplan scheidt een kader om middels verkeersremmende maatregelen de doorstroom voor de St. Servatiusstraat terug te brengen van 11.000 naar 4.500 motorvoertuigen per dag. Indiener behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om compensatie te verlangen, mochten de verkeersremmende maatregelen doorgang vinden, waardoor een omzetprobleem te verwachten is.

Antwoord:

Op dit moment heeft de St. Servatiusstraat een duidelijke functie als regionale verkeersweg met 11.000 motorvoertuigen per dag. De regionale functie van de St. Servatiusstraat zal in de toekomst teruggedrongen worden.

Het beleid is erop gericht het doorgaande verkeer via het regionale en bovenregionale (toekomstige A 50) verkeerswegennet te leiden. Daarvoor zullen verkeerstechnische maatregelen genomen worden van overwegend bovenregionale aard. Zo zal de aanleg van de A 50 hoogstwaarschijnlijk leiden tot een vermindering van het door(-Heeswijk-Dinther-)gaande bovenregionale verkeer. Het betreft dan directe bovenregionale voorzieningen, welke de schaal van dit bestemmingsplan te boven gaan.

Daarnaast dient het doorgaand verkeer op de route Berlicum/Middelrode/Heeswijk-Dinther/Veghel mede beperkt te worden door het nemen van een consequente reeks van maatregelen, met name in de bebouwde kernen. Bij deze maatregelen is de primaire doelstelling het verhogen van de verkeersveiligheid op het lokale wegennet. In het bestemmingsplan Centrum Heeswijk-Dinther gaat het naast deze verkeersveiligheid om het bieden van een verblijfskwaliteit welke inherent is aan een dergelijk centrumgebied met een doorgaande weg. De verkeersveiligheid terplekke maakt natuurlijk onderdeel uit van de totale verblijfskwaliteit van het centrumgebied. Het is hierom dat het bestemmingsplan verkeersremmende maatregelen mogelijk maakt. Zo wordt gedacht aan het aanbrengen van een rechtdoorgaand plateau. De secundaire doelstelling van de verkeersremmende maatregelen is het gebruik van de structurele bovenregionale verkeerstechnische maatregelen te stimuleren. De beslissing in dit laatste geval ligt bij de bestuurder van het motorvoertuig.

S.A.M. van Cleef
Stationsstraat 2
5451 AN Mill

Aard van de reactie:

Betrokkene maakt bezwaar tegen het 'naar achteren leggen van de rooilijn' van het perceel nr. 3439 (naast St. Servatiusstraat 41) t.b.v. het in zuidelijke richting laten opschuiven van de St. Servatiusstraat, trottoir en bomenrij. Betrokkene gaat hiermee enkel akkoord op basis van een door hem voorgestane grondruil. Tevens moet de toegankelijkheid van de St. Servatiusstraat tot het betreffende perceel mogelijk blijven, zoals het altijd is geweest.

Antwoord:

De in het voorontwerp voorgestane, naar het zuiden gelegen knik van de St. Servatiusstraat, is overigens uit het nieuwe inrichtingsvoorstel gehaald. Het concept van de verkeersremmende knik is vervangen door het concept van een verkeersremmend (rechtdoorgaand) verkeersplateau. De huidige loop/situatie zal hierbij terplekke niet/nauwelijks veranderen. Overigens schetst het inrichtingsvoorstel bepaalde ontwikkelingsperspectieven, welke enkel met toestemming en/of verkoop van de betrokken eigenaren kunnen worden geconcretiseerd.

Inzake de geldende bestemming en de voorgestane nieuwe directe bestemming het volgende:

Enkel de direct gegeven bestemming is juridisch bindend. Deze is voor het betreffende perceel onveranderd gebleven. Het betreffende perceel, kadastraal bekend als Heeswijk-Dinther, sectie C , nr. 3439, heeft in het geldende bestemmingsplan 'Centrum 3e herziening (1981)' een bestemming 'Gemengde verblijfs- en verkeersruimten'. Ingevolge deze bestemming is de betreffende grond bestemd voor doeleinden ten dienste van de inrichting tot openbaar groen, plein, terras, voortuin, verkeersruimte en andere openbare ontmoetings- en verblijfsfuncties.

Er mogen geen gebouwen/bouwwerken worden opgericht die niet ten dienste staan van deze bestemming. In dit geval is er dan ook helemaal geen sprake van een bepaalde rooilijn.

De terplekke gegeven directe bestemming in het ontwerpplan is 'Onbebouwd gebied' en is ondermeer aangewezen als verblijfsgebied met o.a. een verkeersfunctie. De aan de grond directtoegewezen functie blijft aldus onveranderd.

**Ondernemingsvereniging Heeswijk/Dinther/Loosbroek
p.a. T. van Kemenade
Hoofdstraat 13
5473 AN Heeswijk-Dinther**

Aard van de reactie:

- a men maakt bezwaar tegen het begrip 'Horeca I'. Het is onduidelijk of de bijbehorende begripsomschrijving kan voorkomen dat discotheken en dancings zich alsnog op de gronden met deze bestemming kunnen vestigen;
- b het is onduidelijk of de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen voldoende op elkaar is afgestemd. In het inrichtingsvoorstel is achter de Plaza een aantal parkeerplaatsen geprojecteerd voor de ingangen van garageboxen, hetgeen uiteraard om praktische redenen niet uitvoerbaar is. Men stelt voor het inrichtingsvoorstel op dit punt aan te passen en deze parkeerplaatsen op een andere locatie in het centrum terug te laten komen;
- c men vraagt zich af hoe de gemeente de uitvoering van de winkelconcentratie vorm wil gaan geven. Er moet antwoord gegeven worden op de vraag wanneer er in de tijd gezien ruimte is voor hervestiging in het centrum en hoe met te verlaten panden wordt omgegaan.

Antwoord:

- a De functie 'Horeca I' is enkel toegestaan bij de bestemming 'Centrumgebied'. Hierbij is ook expliciet aangegeven dat 'Horeca II', waaronder discotheken en dancings vallen, niet is toegestaan. Er is geen sprake van onduidelijkheid hieromtrent.
- b De ondernemersvereniging geeft aan zich te kunnen vinden in de gehanteerde parkeernorm, zoals aangegeven in de toelichting. De benodigde parkeerplaatsen zijn conform deze normen berekend. De bestaande/nieuwe parkeerplaatsen bleken hierbij toereikend te zijn. Door het vervallen van de toch omvangrijke voorgestane bebouwing op Plein 1969, is er veel parkeergelegenheid 'bijgekomen'. De concrete inrichting is sowieso later aan de orde. Eerst dan moet aan de norm worden voldaan.
- c Het streven naar een compleet winkelaanbod in een compact en aantrekkelijk winkelcentrumgebied in het centrum Heeswijk-Dinther zal de beoogde concentratie en de daarmee gepaard gaande verplaatsingen stimuleren. Voor wat betreft het beleid ten aanzien van het opheffen van de detailhandelsbestemming nadat verplaatsing hiervan heeft plaatsgevonden, kan worden verwezen naar de beleidsvisie 'Kom Heeswijk-Dinther', welke als basis fungeert voor het in voorbereiding zijnde voorontwerp-bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther'. Het streven naar een compleet winkelaanbod in een compact en aantrekkelijk winkelcentrumgebied heeft voor de detailhandel buiten het centrumgebied de consequentie dat daar de ontwikkeling gepaard zal moeten gaan met herstructurering en verplaatsing. Nieuwvestiging van detailhandel is hierbij in ieder geval uitgesloten.

De ondernemersvereniging Heeswijk/Dinther/Loosbroek is overigens bij de voorbereiding hiervan betrokken geweest.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther' zijn voor wat betreft het winkelconcentratiebeleid aldus complementair. Het winkelconcentratiebeleid uit het centrumplan enerzijds en het (deels) ruime (her)bestemmingsbeleid wat in het komplan gestalte zal krijgen anderzijds, vormen tezamen een geïntegreerd beleidskader.

Hoewel er geen sprake zal zijn van een actief gemeentelijk verplaatsingsbeleid, vervult de gemeente een initiërende rol d.m.v. het scheppen van een gunstig ontwikkelings- c.q. verplaatsingsklimaat, waarbinnen de ontwikkelingen zich min of meer autonoom moeten gaan voltrekken, en waarbij alle bestaande belangen zijn gewaarborgd. Zeker voor ondernemers moet dit marktprincipe natuurlijk uitkomst bieden. Immers, het bedrijfsleven moet als beste in staat worden geacht om in te spelen op de wensen en behoeften van de consument.

6.3 Vastelling

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 17 mei tot 14 juni 1999 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 7 zienswijzen ingediend. Voor de samenvatting en reactie op de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage 1 bij het raadsbesluit, dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Op twee onderdelen zijn de zienswijzen gegrond verklaard.

Daarnaast is er van ambtelijke zijde één opmerking over het bestemmingsplan gemaakt. Deze is overgenomen.

In de openbare vergadering van 27 januari 2000 heeft de raad van de gemeente Bernheze het bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' gewijzigd vastgesteld. De wijziging heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- a St. Servatiusstraat 54 is op de bijlage niet meer aangemerkt als kantoor zonder balie.
- b De voorschriften zijn zodanig aangepast dat in een strook van 5 meter langs Hoofdstraat 10 de goothoogte maximaal 7,5 meter mag zijn, waarbij de eerste 2 meter onbebouwd dient te blijven.
- c In de voorschriften en op de plankaart is bepaald dat voor St. Servatiusstraat 37 de maximale goothoogte 7,5 meter is.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen (alfabetisch)	1
Artikel 2	Wijze van meten c.q. berekenen (alfabetisch)	4
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELING	5
Artikel 3	Centrumgebied	5
Artikel 4	Gemengd gebied	9
Artikel 5	Bijzondere detailhandel	12
Artikel 6	Wonen I	15
Artikel 7	Wonen II	18
Artikel 8	Openbaar groen	20
Artikel 9	Onbebouwd gebied	21
HOOFDSTUK III	ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	25
Artikel 10	Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de wet op de ruimtelijke ordening	25
Artikel 11	Vrijstelling van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen.....	25
HOOFDSTUK IV	ALGEMENE BEPALINGEN	27
Artikel 12	Bepaling ter algemene bescherming van het plan	25
Artikel 13	Overgangsbepalingen	27
Artikel 14	Procedureregeling	28
Artikel 15	Strafrechtelijke bepaling	28
Artikel 16	Slotbepaling.....	28
Bijlage:	Inventarisatiekaart functies	

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen (alfabetisch)

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met dien verstande dat woonfunctie de belangrijkste functie blijft;

bebouwing:

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

bebouwingsgrens I:

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven lijn, welke door bebouwing naar de wegzijde toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;

bebouwingsgrens II:

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen naar de wegzijde, naar de zijdelingse en achterste perceelsgrens toe niet mag worden overschreden;

bebouwingsvlak:

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven oppervlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden opgericht;

bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte;

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, bestaande functies anders dan wonen zijn op de inventarisatiekaarten aangegeven;

bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich door zijn ligging, constructie of afmetingen visueel onderscheidt van het hoofdgebouw;

bijzondere detailhandel:

detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van minimaal 600 m² in meubels, keukens en badkamers en een bouwmarkt;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder; de hoogte van een bouwlaag bedraagt niet meer dan 3,25 m, met uitzondering van de bouwlaag op begane grondniveau die maximaal 4 m hoog mag zijn;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij bestaande of op te richten bebouwing;

bouwwerk:

elke bouwconstructie, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel:

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

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

horeca:

1. 'horeca I':
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
2. 'horeca II':
 - elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
 - inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
 - seksinrichtingen;

kiosk:

een gebouw op een plein of straat voor de verkoop van tijdschriften, snoep, sigaretten, bloemen en dergelijke;

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

plan:

de plankaart, de inventarisatiekaart functies en de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' van de gemeente Bernheze;

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek e.d., met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn;

tuincentrum:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen (alfabetisch)

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (of een nader bepaald gedeelte daarvan) dat ten hoogste mag worden bebouwd.

goothoogte van een bouwwerk:

verticaal vanaf de bovenkant goot, boeibord of druiplijn tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwvlak aansluitende, afgewerkte bouwperceel;

hoogte van een bouwwerk:

verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

lengte, diepte c.q. breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m boven peil, danwel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELING

Artikel 3 Centrumgebied

A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'centrumgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandelsdoeleinden;
- horecadoeleinden;
- kantoren;
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- woondoeleinden.

A.2 Beschrijving in hoofdlijnen

1 FUNCTIESTRUCTUUR

1.1 Situering van de functies

Kantoren zonder baliefunctie zijn ook op de verdieping(en) toegelaten. Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Andere functies zijn slechts op begane grondniveau geoorloofd.

1.2 Schema toegelaten functies

In het onderstaande schema is aangegeven welke functies, en in welke mate, zijn toegelaten danwel niet toegelaten.

Doeleinden centrumgebied	
- Detailhandel	+
- Horeca I	+
- Horeca II	-
- Kantoren met baliefunctie	+
- Kantoren zonder baliefunctie	1
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	+
- Kleinschalige maatsch. en cult. Voorzieningen	+
- Wonen	1

+ Nieuwvestiging toegestaan.

- Geen nieuwvestiging toegestaan.

1 Op de verdieping toegelaten.

1.3 Detailhandel

Het beleid met betrekking tot detailhandel is gericht op concentratie van detailhandelsvoorzieningen.

Bijzondere detailhandel is niet toegestaan.

1.4 Horeca

Binnen deze bestemming mogen er drie horecabedrijven in de categorie 'horeca I' aanwezig zijn. De oppervlakte van het voor publiek toegankelijke gedeelte mag per vestiging niet meer dan 400 m² bedragen.

Horecavestigingen in de categorie 'horeca II' zijn niet toegestaan.

1.5 Kantoren

Bij kantoren wordt een onderscheid gemaakt in kantoren met of zonder baliefunctie, afhankelijk van het al dan niet direct gericht zijn op het publiek.

Kantoren met baliefunctie zijn toegelaten. Nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie is uitsluitend op de verdiepingen toegelaten.

1.6 Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

Deze functies zijn binnen de bestemming toegelaten.

1.7 Kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen

Deze functies zijn binnen de bestemming toegelaten.

1.8 Wonen

Bestaand wonen op de begane grond mag worden voortgezet. Bij nieuwvestiging van wonen dient dit op de verdiepingen plaats te vinden. Zelfstandig wonen is uitsluitend in een hoofdgebouw toegestaan.

B Bebouwing

1 BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrenzen I en II mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.
- b. Overschrijding van bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan naar de wegzijde toe met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de breedte niet meer dan 60% van de totale breedte van de gevel.

2 HOOFDGEBOUWEN

2.1 Situering

De voorgevel van de laagste twee bouwlagen van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I, dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m achter bebouwingsgrens I.

De derde bouwlaag moet tenminste 2 m achter de voorgevel van de eerste twee bouwlagen worden gesitueerd.

2.2 Bouwlagen

Er mogen maximaal drie bouwlagen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden waar blijkens een aanduiding op de plankaart één of twee bouwlagen zijn toegestaan.

2.3 Hoogte

De hoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 13 m.

2.4 Diepte

De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m.

2.5 Dakhelling

De dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

3 BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 5 meter bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

4 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 43, lid 1 onder j van de Woningwet, zijn niet toegestaan.

5 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande gebouwen welke afwijken van het onder 1 t/m 3 bepaalde mogen geheel worden vernieuwd.

C/D Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E Wijzigingsbevoegdheid
Niet van toepassing

F Aanlegvergunningen
Niet van toepassing

G Vrijstellingsbevoegdheden
Niet van toepassing

H Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen en de vormgeving van hoofd- en bijgebouwen.
2. De onder 1 genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, danwel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing, al dan niet omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
 - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Gemengd gebied

A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'gemengd gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- woondoeleinden.

A.2 Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met dit plan het algemene beleid wordt gerealiseerd, wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven:

1 Situering van de functies

Kantoren zonder baliefunctie zijn ook op de verdieping(en) toegelaten. Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Andere functies zijn slechts op begane grondniveau geoorloofd.

2 Schema toegelaten functies

In het onderstaande schema is aangegeven welke functies, en in welke mate, zijn toegelaten danwel niet toegelaten.

Doeleinden gemengd gebied	
- Kantoren+baliefunctie	+
- Kantoren-baliefunctie	+/-1
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	+
- maatsch. En cult. Voorzieningen	+
- Wonen	1

+Nieuwvestiging toegestaan.

- Geen nieuwvestiging toegestaan.

1 Op de verdieping toegelaten.

3 Kantoren

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan.

4 Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

Publiekverzorgende ambachten en dienstverleningen zijn toegestaan.

5 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn toegestaan.

6 Wonen

Bestaand wonen op de begane grond mag worden voortgezet. Bij nieuwvestiging van wonen dient dit op de verdiepingen plaats te vinden. Zelfstandig wonen is uitsluitend in een hoofdgebouw toegestaan.

B Bebouwing

1 BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrens I mag niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde;
- b. Overschrijding van bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan naar de wegzijde toe met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de breedte niet meer dan 60% van de totale breedte van de gevel.

2 HOOFDGEBOUWEN

2.1 Situering

De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I, dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m achter bebouwingsgrens I.

2.2 Hoogte

De hoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.

2.3 Diepte

De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m.

3 BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 5 meter bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

4 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen. Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 43, lid 1 onder j van de Woningwet, zijn niet toegestaan.

5 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande gebouwen welke afwijken van het onder 1 t/m 3 bepaalde mogen geheel worden vernieuwd.

C/D Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing

F Aanlegvergunningen

Niet van toepassing

G Vrijstellingsbevoegdheden

Niet van toepassing

H Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen en de vormgeving van hoofd- en bijgebouwen.
2. De onder 1 genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing, al dan niet omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
 - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Bijzondere detailhandel

A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'bijzondere detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bijzondere detailhandelsdoeleinden;
- detailhandelsdoeleinden;
- woondoeleinden;
- parkeren.

A.2 Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met dit plan het algemene beleid wordt gerealiseerd, wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven:

1 Bijzondere detailhandel

Het verkoopvloeroppervlak van bijzondere detailhandel mag niet meer dan 800 m² bedragen.

2 Detailhandel

Binnen deze bestemming is uitoefening van detailhandel mogelijk, mits:

- deze wordt gevestigd binnen een afstand van 15 m van bebouwingsgrens I;
- het verkoopvloeroppervlak in totaal 200 m² mag bedragen.

3 Wonen

Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegelaten.

4 Parkeren

In de parkeerbehoefte ten dienste van bijzondere detailhandel dient op eigen terrein te worden voorzien.

B Bebouwing

1 BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrenzen I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde;
- b. Overschrijding van bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan naar de weg zijde toe met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de breedte niet meer dan 60% van de totale breedte van de gevel.

2 BEBOUWINGSPERCENTAGE VOOR HOOFD- EN BIJGEBOUWEN

Het bebouwingspercentage van de tussen bebouwingsgrens I en II gelegen gronden mag niet meer bedragen dan 80%.

3 HOOFDGEBOUWEN

3.1 Situering

De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I, dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m achter bebouwingsgrens I.

3.2 Hoogte

De hoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

3.3 Diepte

De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m.

3.4 Dakhelling

De dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

4 BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 5 meter bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

5 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 43, lid 1 onder j van de Woningwet, zijn niet toegestaan.

6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande gebouwen welke afwijken van het onder 1 t/m 4 bepaalde mogen geheel worden vernieuwd.

C/D Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Artikel 6 Wonen I

A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'wonen I' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- aan huis gebonden beroepen.

A.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Wonen en aan huis gebonden beroepen

Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan tot een maximaal oppervlak van 30 m² (na vrijstelling 60 m²).

Zelfstandig wonen is uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan.

B Bebouwing

1 BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrens I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.
- b. Overschrijding van bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan naar de wegzijde toe met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de breedte niet meer dan 60% van de totale breedte van de gevel.

2 HOOFDGEBOUWEN

Er mag een vrijstaand hoofdgebouw aan de St. Servatiusstraat en voor het overige vier halfvrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd welke voldoen aan de volgende eisen:

- a. de voorgevel moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I, dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m achter bebouwingsgrens I;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan:
 - vrijstaand hoofdgebouw: 12 m;
 - halfvrijstaand hoofdgebouw: 10 m;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de breedte mag niet meer bedragen dan:
 - vrijstaand hoofdgebouw: 12 m;
 - halfvrijstaand hoofdgebouw: 7 m;
- e. de goothoogte mag maximaal 5,5 m bedragen;
- f. de hoogte mag maximaal 9 m bedragen;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

3 BIJGEBOUWEN

Bij iedere woning mogen bijgebouwen worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven en mits:
 - de bijgebouwen zijn gesitueerd buiten het fictieve bouwblok behorende bij het hoofdgebouw;
 - het bebouwingspercentage van de gronden achter het fictieve bouwblok behorende bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% bedraagt.
- | oppervlakte bouwperceel | max. oppervlakte bijgebouwen |
|------------------------------|------------------------------|
| - tot 150 m ² | 20 m ² |
| - 150 - 200 m ² | 35 m ² |
| - 200 - 300 m ² | 40 m ² |
| - 300 - 400 m ² | 45 m ² |
| - 400 - 500 m ² | 50 m ² |
| - 500 - 600 m ² | 60 m ² |
| - 600 - 700 m ² | 70 m ² |
| - 700 - 800 m ² | 80 m ² |
| - 800 - 900 m ² | 90 m ² |
| - 900 m ² en meer | 90 m ² |
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet bij vrijstaande woningen aan een zijde van de woning tenminste 3 m bedragen;
 - c. de bijgebouwen moeten tenminste 5 m achter de voorgevel van de woning worden gesitueerd;
 - d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen en de hoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - e. Het aantal vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste drie bedragen, tot een maximum van 50 m² van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen.

4 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande gebouwen welke afwijken van het onder 1 t/m 3 bepaalde mogen geheel worden vernieuwd.

C/D Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden welke op de plankaart zijn aangegeven met wijzigingsbevoegdheid I ~~en II~~ te wijzigen in de bestemming 'centrumgebied' en in de bestemming 'onbebouwd gebied', voor wijzigingsbevoegdheid II geldt dat deze ~~eveneens~~ gewijzigd kan worden in de bestemming 'gemengd gebied'.
Bij toepassing van de wijzigingen zijn de inzetten op de plankaart sturend.
Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven mits:

- er geen sprake is van een onevenredige verstoring van de distributieplanologische situatie;
- er geen bodemverontreiniging aanwezig is dan wel deze geen gevaar oplevert voor de gebruikers;
- het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- hierbij heeft de in het toelichting opgenomen beeldkwaliteitplan een sturende functie;
- indien dit ruimtelijk wenselijk is kan dit meebrengen dat de bestaande gebouwen vóór de bebouwingsgrens moeten worden gesloopt.

En met dien verstande dat een verschuiving van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen met maximaal 5 m (van de op de plankaart aangegeven inzetten) mogelijk is.

2. Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid I geldt aanvullend:
 - a. dat daar waar de inzet op de plankaart een 'bebouwingsaccent' aangeeft, geldt voor hoofdgebouwen, in afwijking van de bestemming 'centrumgebied', dat bij de situering van de derde bouwlaag de voorgevel over een breedte van maximaal 6 m gelijk gesitueerd mag worden met de voorgevel van de lagere bouwlagen;
 - b. dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met Hoofdstraat 10 tenminste 2 m moet bedragen;
 - c. dat binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens, de goothoogte maximaal 7,5 m mag bedragen, met inachtnaam van het onder b. gestelde.

3. Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid II geldt aanvullend:
 - a. in afwijking van de bestemming 'centrumgebied' voor hoofdgebouwen:
 - dat maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan;
 - dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
 - dat de breedte van de voorgevel maximaal 11 m bedraagt.
 - b. in afwijking van de bestemming 'gemengd gebied':
 - kantoren met baliefunctie niet zijn toegestaan;
 - wonen (bestaand en nieuw te vestigen) plaats kan vinden op zowel de begane grond als op verdiepingen.

F Aanlegvergunningen: niet van toepassing

G Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen, voor het gebruik van niet meer dan 60 m² van de opstallen voor een aan huis gebonden beroep, mits in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast zal optreden voor de omringende bebouwing en functies.

Artikel 7 Wonen II

A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'wonen II' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- aan huis gebonden beroepen.

A.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan tot een maximaal oppervlak van 30 m² (na vrijstelling 60 m²).

B Bebouwing

1 HOOFDGEBOUWEN

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd, behoudens het onder 3. bepaalde, hierbij gelden de volgende eisen:

- a. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- b. de dakhelling mag maximaal 15° bedragen.

2 BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd, behoudens het onder 3. bepaalde, hierbij gelden de volgende eisen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de hoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

3 ONDERGESCHIKTE ONDERDELEN

Overschrijding van het bebouwingsvlak is uitsluitend toegestaan naar de wegzijde toe met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de breedte niet meer dan 60% van de totale breedte van de gevel.

C/D Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E Wijzigingsbevoegdheid: niet van toepassing

F Aanlegvergunningen: niet van toepassing

G Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen, voor het gebruik van niet meer dan 60 m² van de opstallen voor een aan huis gebonden beroep, mits in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeer- of parkeeroverlast zal optreden voor de omringende bebouwing en functies.

H Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen en de vormgeving van hoofdgebouwen.
2. De onder 1 genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing, al dan niet omschreven in het beeldkwaliteitplan;
 - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Openbaar groen

A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'openbaar groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen en hierbij horende voorzieningen zoals:

- voetpaden;
- parkeren.

B Bebouwing

De tot 'openbaar groen' bestemde grond mag worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van deze bestemming, tot een maximale hoogte van 5 m.

C/D Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Artikel 9 Onbebouwd gebied

A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'onbebouwd gebied' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- verblijfsgebied met en zonder parkeer- en verkeersfunctie;
- 'parkeerconcentratie' ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- 'kiosk' ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- nutsvoorzieningen van ondergeschikte aard;
- gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten algemene nutte.

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

A.2 Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met dit plan de voor deze bestemming de aangegeven doeleinden worden nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven.

Functie en profilering van het dorpsplateau

Er wordt gestreefd naar een openbaar gebied waarbij de verblijfsfunctie voorop staat. Hierbij wordt de verkeersfunctie beperkt tot een 30 km-zone.

Bij de proportionering van de profielen in het dorpsplateau wordt een rijwegbreedte van 3,75 tot 4,5 m gehanteerd.

B Bebouwing

De tot 'onbebouwd gebied' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

1. drie gebouwen mogen worden gebouwd met elk een hoogte van maximaal 3 m en een maximale oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat de kiosk uitsluitend gesitueerd mag worden ter plaatse van de aanduiding 'situering kiosk' op de plankaart;
2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 m bedragen;
3. gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten algemene nutte.

C/D Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden welke op de plankaart zijn aangegeven met wijzigingsbevoegdheid I ~~en II~~ te wijzigen in de bestemming 'centrumgebied', voor wijzigingsbevoegdheid II geldt dat deze ~~eveneens~~ gewijzigd kan worden in de bestemming 'gemengd gebied'.
Bij toepassing van de wijzigingen zijn de inzetten op de plankaart stu-

rend.

Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven mits:

- er geen sprake is van een onevenredige verstoring van de distributieplanologische situatie;
- er geen bodemverontreiniging aanwezig is dan wel deze geen gevaar oplevert voor de gebruikers;
- het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- hierbij heeft de in het toelichting opgenomen beeldkwaliteitplan een sturende functie;
- indien dit ruimtelijk wenselijk is kan dit meebrengen dat de bestaande gebouwen vóór de bebouwingsgrens moeten worden gesloopt.

en met dien verstande dat een verschuiving van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen met maximaal 5 m (van de op de plankaart aangegeven inzetten) mogelijk is.

2. Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid I geldt aanvullend: dat daar waar de inzet op de plankaart een 'bebouwingsaccent' aan geeft, geldt voor hoofdgebouwen, in afwijking van de bestemming 'centrumgebied', dat bij de situering van de derde bouwlaag de voorgevel over een breedte van maximaal 6 m gelijk gesitueerd mag worden met de voorgevel van de lagere bouwlagen;
3. Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid II geldt aanvullend:
 - a. ~~in afwijking van de bestemming 'centrumgebied' voor hoofdgebouwen:~~
 - ~~dat maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan;~~
 - ~~dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;~~
 - ~~dat de breedte van de voorgevel maximaal 11 m bedraagt.~~
 - b. in afwijking van de bestemming 'gemengd gebied':
 - kantoren met baliefunctie niet zijn toegestaan;
 - wonen (bestaand en nieuw te vestigen) plaats kan vinden op zowel de begane grond als op verdiepingen.

HOOFDSTUK III

ALGEMENE VRIJSTELLINGEN

Artikel 10 Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de wet op de ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, ten behoeve van het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Vrijstelling van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de verbodsbepalingen omtrent het gebruik van grond en opstallen in lid C/D van de artikelen 3 t/m 9, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK IV

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 12 Bepaling ter algemene bescherming van het plan

Wat betreft de Woningwet artikel 9, lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening) blijven de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard in dit plangebied buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- d. brandblusvoorzieningen;
- e. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- f. erf- en terreinafscheidingen;
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

De bouwverordening dient te worden gelezen zoals deze luidt ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Artikel 13 Overgangsbepalingen

A Bebouwing

Bebouwing, opgericht dan wel op te richten na de ter inzage legging van het ontwerpplan, krachtens een bouwvergunning, verleend of aangevraagd vóór dat tijdstip, wordt voor de toepassing van dit artikel geacht op dat tijdstip te bestaan.

B Gebruik van grond en opstallen

- I. Het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd.
- II. Het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en opstallen te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

Artikel 14 Procedureregeling

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 15 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 3, lid C/D
artikel 4, lid C/D,
artikel 5, lid C/D,
artikel 6, lid C/D,
artikel 7, lid C/D,
artikel 8, lid C/D,
artikel 9, lid C/D, en

artikel 13, lid B onder II

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

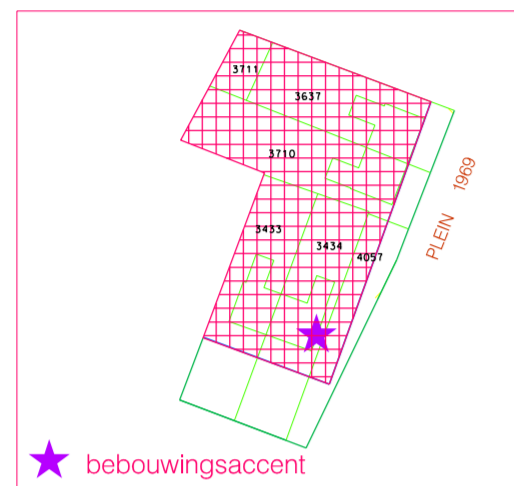
Artikel 16 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Voorschriften bestemmingsplan Centrum Heeswijk-Dinther van de gemeente Bernheze’.

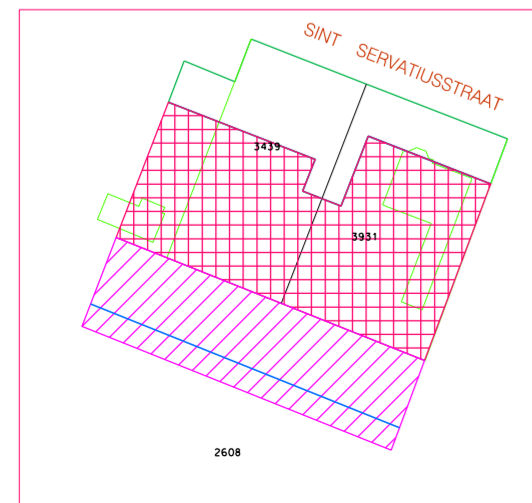
Croonen Adviseurs b.v.

indicatief

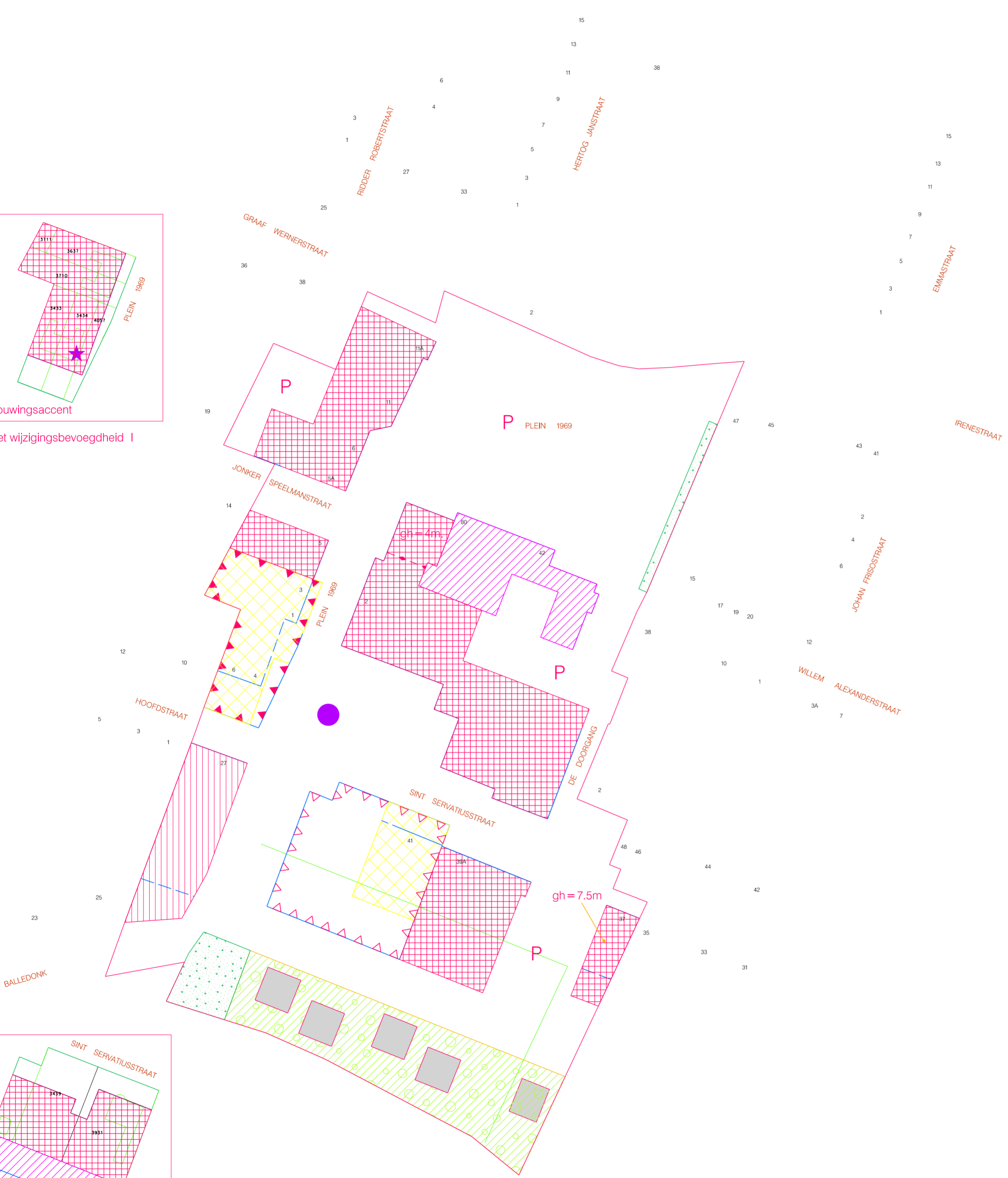


gebied met wijzigingsbevoegdheid I

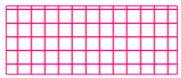
indicatief



gebied met wijzigingsbevoegdheid II



bestemmingen

-  centrumgebied
-  gemengd gebied
-  bijzondere detailhandel
-  wonen I
-  wonen II
-  openbaar groen
-  onbebouwd gebied

aanduidingen

-  grens van het bestemmingsplan
-  bebouwingsgrens I
-  bebouwingsgrens II
-  bebouwingvlak
-  grens tussen bouwhoogten
- gh = 4m 1 bouwlaag toegestaan
- gh = 7.5m 2 bouwlagen toegestaan
-  grens wijzigingsbevoegdheid I
-  grens wijzigingsbevoegdheid II
- P parkeerconcentratie
-  situering kiosk

algemeen

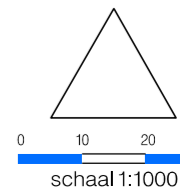
-  kadastrale aanduidingen en bestaande bebouwing

gemeente bernheze
bestemmingsplan 'centrum heeswijk – dinther'

1e ter-visie-legging: 17 mei 1999

gewijzigd vastgesteld: 27 januari 2000

G.S.-besluit:

<p>strategie, ordening & vorm</p> <p>Telefoon: 073 5233900 Hoff van Hollandlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen Telefax: 073 5233999 E-mail: bureau@croonen.nl</p>	<p>CROONEN ADVISEURS</p>	<p>datum : november 1999</p> <p>tek.no. : BER00003-01</p>	 <p>0 10 20 30m schaal 1:1000</p>
---	-------------------------------------	---	--