



Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerp BP Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Mgr. van Oorschootstraat 9 HD		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 28 november 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9 Heeswijk-Dinther" dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding

Bij brief van 1 juni 2021 heeft het college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van twee appartementencomplexen. Waarvan één complex met 28 appartementen aan Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 en één complex met 8 appartementen aan Monseigneur van Oorschootstraat 9 in Heeswijk-Dinther, kadastraal bekend als gemeente Heeswijk, -Dinther, sectie B, nummers 4745, 4746, 4178, 3716, 3335, 4709, 4451, 4570, 4711, 4709, 4693 en 4710.

Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, dit betreft onderhavig plan.

Samenvatting/toelichting

- *Het plan past binnen onze woonvisie*

In het kader van de nieuwe Woonvisie 2022-2026 kan geconcludeerd dat het volledige programma betaalbaar is. Omdat het gaat om de bouw van appartementen in/nabij het centrum zijn de woningen in dit plan (ook) aantrekkelijk voor senioren. Daarnaast bevinden de appartementen zich in het centrumgebied. Derhalve wordt met het type woningen, de locatie en prijzen van de woningen – zowel kwantitatief als kwalitatief – aangesloten bij de vraag en behoefte naar woningen. Het is dan wel zaak de woningen betaalbaar te houden. De nieuwe woonvisie gaat ervan uit dat bewust wordt omgegaan met het instrumentarium dat hiervoor beschikbaar is. In de anterieure overeenkomst is hier aandacht aan besteed (zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding).

- *het plan past binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening.*

Het initiatief betreft een herontwikkeling en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de transformatie naar een woonbestemming met 2 appartementencomplexen, binnen een woonomgeving. Dit betreft een bedrijfspand met een dienstverlenende bestemming aan Hoofdstraat 47a en 49 (voormalige Rabobank, nu Loppersum arbeidsbemiddeling), een twee-onder-een-kapwoning met bedrijfsbebouwing voor een transportbedrijf aan Hoofdstraat 45 en 47 en een horecabedrijf aan Mgr. Van Oorschootstraat 9 (Restaurant Ne9en). De bedrijvigheid wordt beëindigd en de bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt.

Het initiatief voldoet hiermee aan het zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV) en de ladder voor duurzame ontwikkeling. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

De structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beide dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. Omdat de planlocatie gelegen is binnen de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther (bestaand stedelijk gebied) zijn er geen provinciale belangen in het geding.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

- *Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw en cultuurhistorie

De voorkeur vanuit historie en stedenbouw om naar het historische bouwlint te kijken en met de voorgenomen bebouwing dit lint te volgen. Dit betekent het naar voren verplaatsen van de bebouwing zodat deze meer richting de Hoofdstraat gesitueerd wordt. Door de 'bouvvolumes' te laten verspringen volgen deze de Hoofdstraat en vormen ze samen met de reeds aanwezige bebouwing het gewenste lint. Ook is er gekeken naar de relatie tussen de aanwezige bebouwing aan de Hoofdstraat 43 en 51 en de voorgenomen ontwikkeling – de bouvvolumes zijn gespiegeld.

Kunstwerk Mozaïek de Zaaier

Op de gevel van de voormalige Rabobank (Hoofdstraat 49) is een kunstwerk aanwezig, mozaïek 'de Zaaier'. Dit kunstwerk wordt teruggeplaatst in het nieuw te bouwen

appartementengebouw. In de anterieure overeenkomst is voor behoud en terugplaatsing een bepaling met een boetebeding opgenomen.

Groen

Voor de inrichting van het groen aan de voorzijde van het appartementengebouw aan de Hoofdstraat is een Programma van Eisen opgesteld. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Dit gaat om de strook tussen de weg en het perceel wat de initiatiefnemers hebben gekocht van de gemeente. Dit perceel wordt ingericht als groen wat voor rekening komt voor de initiatiefnemers, waarna wij het onderhoud ervan in beheer krijgen.

Gemeentelijke grond

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat het appartementencomplex in lijn ligt met het bebouwingslint in de straat. Op advies van de gemeente is dan ook de bebouwing voor een klein deel op grond van de gemeente voorzien.

Parkeren

Het eigen terrein voorziet in 65 parkeerplekken welke middels een parkeerkoffer wordt ontsloten via de Hoofdstraat, en er worden parkeerplaatsen gerealiseerd aan de voorzijde van het appartementencomplex aan de openbare weg aan Monseigneur van Oorschootstraat.

Huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten welke middels een beschikking wordt gedoogd sinds juni 2018, wordt met deze ontwikkeling beëindigd.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

- *Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij*

Binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km.

Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed.

Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

- *Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.*

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of meer milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dat geldt ook voor kleine ontwikkelingen, zoals het voorliggende bestemmingsplan. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Namens de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. De ODBN heeft de aanmeldnotitie beoordeeld en er is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld. Uit de beoordeling volgt dat -gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project- er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Door het mer-beoordelingsbesluit bij de stukken van het plan te voegen is voor eenieder duidelijk welke overwegingen hebben geleid tot het besluit geen MER op te stellen. Het publiceren en ter inzage leggen van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht (artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r.), maar in relatie tot de onderbouwing van het bestemmingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van het bestemmingsplan beschikbaar moet zijn. In dit geval is de onderbouwing opgenomen in een bijlage bij de plantoelichting.

- *De gemeentelijke kavel is nodig voor de ontwikkeling van het plan*

De ruimtelijke ontwikkeling is deels voorzien op perceel B 4948 wat in eigendom is van de gemeente Bernheze.



Het perceel van de gemeente ligt ingeklemd ziet op een gedeelte van de grond die nu als parkeerterrein in gebruik is voor het pand van de initiatiefnemer.

In het kader van het Didam-arrest is de voorgenomen verkoop gepubliceerd in de Mooi Bernheze Krant en op de website van de gemeente Bernheze. Tegen het voorgenomen besluit

kon een kort geding aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank indien iemand niet akkoord was met de voorgenomen verkoop. Dit heeft niet plaatsgevonden, waardoor de gemeente vrij is de kavel te verkopen t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling.

- *Dit is conform de werkafspraken die tussen college en raad zijn gemaakt*

Indien u een ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt, dient u, volgens afspraken die gemaakt zijn tussen u en de raad ook de zogenaamde NTI (Notitie ter informatie) vast te stellen. Deze NTI wordt op Raadsnet geplaatst.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Het college is hiertoe een overeenkomst aangegaan. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Werkafspraken

Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Wij stellen voor om deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken te plaatsen. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage.

Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan "Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther" inclusief alle bijlagen.