Op maandag 20 november 2023 hebben wij een gesprek gehad met Wethouder Daandels en ambtenaar [redacted].
Hierin hebben wij aangegeven dat wij zeer verbaasd zijn over de plannen aan de Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschotstraat 9 te Heeswijk Dinther.

Welstand:

We hebben aangegeven dat beide panden in de historisch dorpcentrum van Heeswijk – centrum liggen. Het pand aan de Hoofdstraat maar een klein gedeelte, maar het pand aan de Monseigneur van Oorschotstraat valt er volledig in. Hiermee vallen beide panden onder de welstandsnota Bernheze van 1-10-2015.
In de welstandsnota is opgenomen:

Welstandsgebieden

Voor die gebieden waar welstand geldt, kiest Bernheze ervoor om deze toetsing zo concreet mogelijk te maken. De welstandscriteria komen voort uit de gebiedsbeschrijving en waardering uit het onderzoek Inventarisatie Cultuurhistorisch Waardevolle Gebieden van Monumentenhuis. Bij het beoordelen van de bouwaanvraag moeten de welstandscriteria in acht worden genomen. De welstandscommissie toetst aan de welstandscriteria uit hoofdstuk 3 en de beschrijving en waardering uit de 'Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle gebieden' zoals die is opgenomen in bijlage 3.

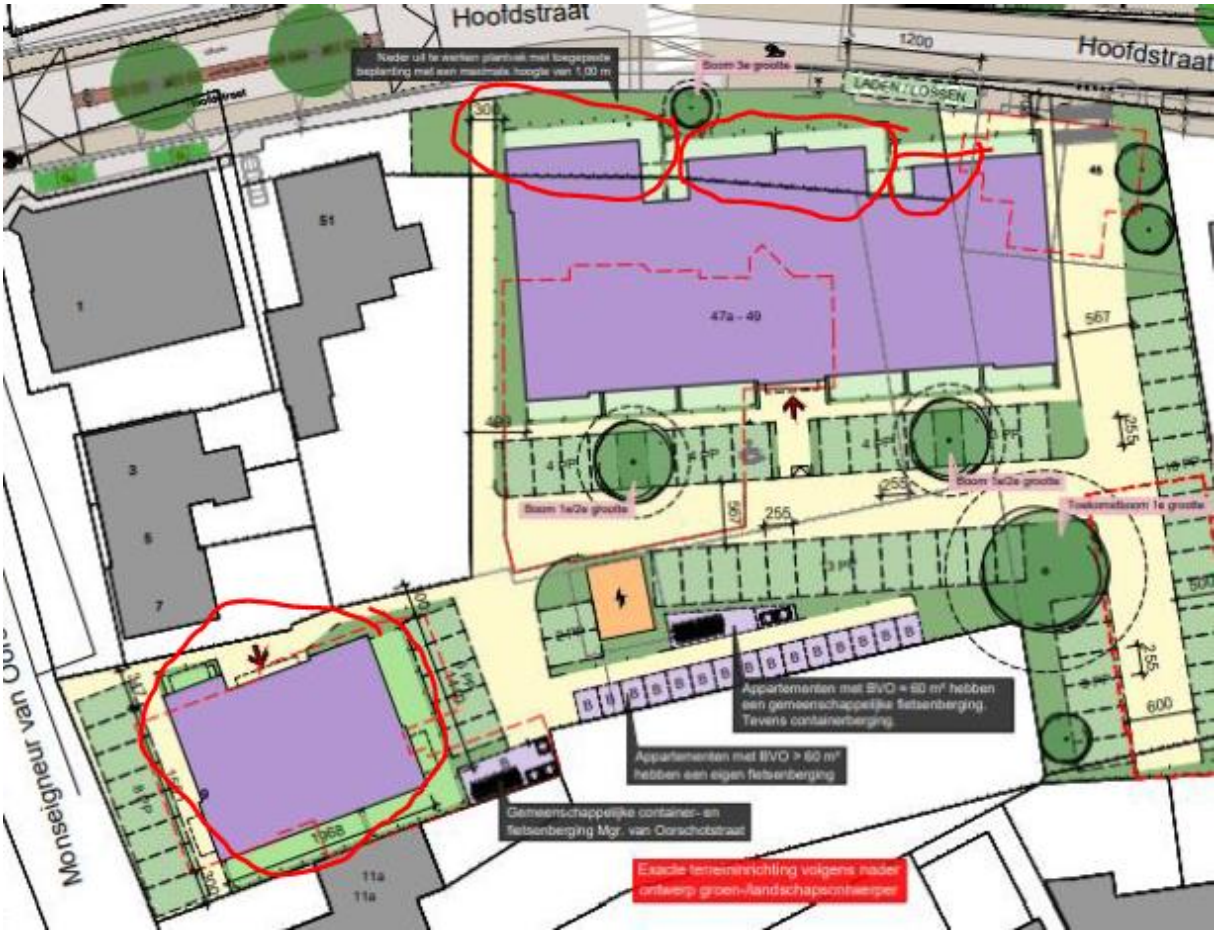
In de welstandscriteria hoofdstuk 3 s opgenomen:

Welstandscriteria Het historische dorpscentrum

	Welstandscriteria	
hoofdaspecten	Type bebouwing	Lintbebouwing, voornamelijk vrijstaande bebouwing en een enkele twee-onder-één kapwoning
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Verspringende rooilijn, variërende afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. Maatschappelijke of religieuze bebouwing staat meestal verder naar achteren en vrij op het perceel.
	massaopbouw	Woningen bestaan uit één of twee lagen met kap; overige (gemengde) bebouwing is vaak meerlaags en in gevallen plan afgedekt.
	gevelopbouw	Mix van neostijlen en traditionalisme
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak. Incidenteel een rietbedekte boerderij. Incidenteel worden moderne materialen toegepast. Spiegelende materialen voor de daken zijn niet toegestaan.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gevels met gedekte kleuren in naturel, rood of aarde tinten. Dak hoofdzakelijk met antraciete pannen.
deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig, eventueel met een ondergeschikte dwarsmassa

Volgens de welstandsnota moet hieraan voldaan worden als deze in het welstandsgebied historisch dorpcentrum liggen, en dat liggen ze beide, zie hieronder:





Definitie lintbebouwing volgens van Dale:

Betekenis 'lintbebouwing'

Je hebt gezocht op het woord: lintbebouwing.

lint·be·bou·wing *(de; v)*

1 aaneengesloten bebouwing van één enkele rij huizen aan weerszijden langs hoofdwegen of kanalen

Het enige wat er dus nieuw gebouwd mag worden zijn vrijstaande woningen of twee-onder-een kap woningen.
Waarom komen er dan nu appartementen. Dit is helemaal niet mogelijk.

Mevrouw van den Bogaard zagen we schikken toen we hiermee kwamen in relatie tot Monseigneur van Oorschotstraat 9. Zij gaf aan dat de het nieuwe pand aan de Hoofdstraat achter de strook van het historische dorpscentrum lag en dat de Monseigneur van Oorschotstraat nog beoordeeld moest gaan worden door Welstand.

De heer Daandels weet hier dus al geruime tijd vanaf, maar het lijkt erop dat er kost wat kost doorgegaan wordt met het plan voor appartementen in plaats van wat er zou moeten komen. Wij snappen werkelijk niet dat als je dit weet, je er toch gewoon mee door blijft gaan en daarmee de commissie en de gemeenteraad zelfs foutief informeert. Dat kan naar onze mening echt niet. Dat is geen open en transparante communicatie wat de heer Daandels wel steeds aangeeft.

Parkeren:

Op de luchtfoto met kadastrale grenzen is heel mooi te zien dat er nog 9 openbare parkeervakken liggen in het perceel voor de oude Rabobank. Dit is een perceel van de gemeente Bernheze en hoort niet bij de oude Rabobank. De 10e parkeerplaats is discutabel aangezien dit niet duidelijk genoeg is of deze helemaal op openbare grond ligt.



Nu wordt er door de gemeente als reactie gegeven in de nota:

> De 10 parkeerplaatsen waar reclamant naar verwijst zijn openbaar toegankelijk, maar liggen niet in de openbare ruimte en behoorden tot de oude Rabobank. Het parkeren dat bij deze 36 appartementen hoort, voldoet aan de parkeernorm zoals vastgesteld in de parkeerverordening, en het huidige restaurantterras zal in de nieuwe situatie worden omgevormd tot een parkeerstrook langs de weg.

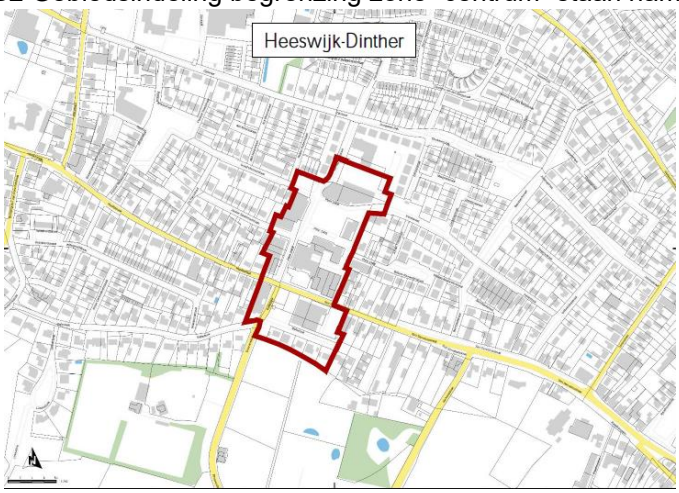
Dit vind ik wel een vreemde reactie aangezien perceel 4948 een perceel is van de gemeente

Nu wordt er ook nog over de nieuwe parkeernorm van 18 april 2024 foutieve informatie verstrekt en een totaal verkeerde berekening gemaakt.

Door de gemeente is als reactie gegeven:

> categorie appartementen. Huurappartementen in de categorie ‘duur’ met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie ‘midden/goedkoop’, welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van en voldaan de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen ‘over’ welke gebruikt kunnen worden. Met dit plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ook dit vinden wij heel verbazend, aangezien het koopappartementen zijn en er helemaal geen huurappartementen komen. Tevens wordt er naar de zone “centrum” gekeken en dat is eveneens niet correct. Er dient gekeken te worden naar de zone “Rest bebouwde kom”.
Onder B2 Gebiedsindeling begrenzing zone “centrum” staan namelijk de onderstaande kaart:



Volgens de parkeernorm komen we dan uit op:

Wonen*				
	eenheid	Zone ‘Centrum’	Zone ‘Rest bebouwde kom’	Zone ‘Buitengebied’
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8	1,9	2,0
Koop, huis, twee onder een kap	per woning	1,7	1,8	1,8
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5	1,6	1,6
Koop, appartement, groot (> 75 m² GO)	per woning	1,6	1,7	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Koop, appartement, goedkoop (< 50 m² GO)	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	1,6	1,6
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, appartement, duur (> 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Huur, appartement, midden/goedkoop (< 75 m² GO)	per woning	1,1	1,1	1,1
Huur, appartement, sociale huur	per woning	1,1	1,1	1,1
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	per eenheid	0,6	0,6	0,6
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	per kamer	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	per woning	1,1	1,1	1,1

De vervallen parkeerplaatsen dienen wel weer opgeteld te worden bij de norm voor de nieuwe parkeervoorziening en mogen niet gesaldeerd worden omdat het openbare parkeerplaatsen zijn en niet aan een vergunde functie hangen. Als deze wel al aan de oude Rabobank zouden hangen, dan is het ook niet mogelijk, aangezien deze de termijn van 5 jaar allang hebben overschreven.

In bijlage 11 Onderzoek wegverkeerslawaai staan de plattegronden met daarin de oppervlaktes per appartement aangegeven. Er komen volgens deze tekeningen:

- 25 appartementen >75m² bvo	=	25x1,7	=	42,5 parkeerplaatsen
- 8 appartementen tot 75m² bvo	=	8x1,5	=	12 parkeerplaatsen
- reeds bestaand				9 parkeerplaatsen +
				63,5 => 64 parkeerplaats nodig

Dat is wel bijzonder, aangezien er over 28+8 appartementen gesproken wordt, terwijl de tekeningen 25+8 appartementen aangeven.

In bijlage 22 Omgevingsdialoog staan ook de plattegronden met daarin de oppervlaktes per appartement aangegeven. Er komen volgens deze tekeningen:

- 25 appartementen >75m² bvo	=	25x1,7	=	42,5 parkeerplaatsen
- 9 appartementen tot 75m² bvo	=	9x1,5	=	13,5 parkeerplaatsen
- reeds bestaand				9 parkeerplaatsen +
				65 parkeerplaats nodig

Dat is wederom bijzonder, aangezien er over 28+8 appartementen gesproken wordt, terwijl de tekeningen 26+8 appartementen aangeven.

Als je naar de 28 appartementen gaat rekenen, zullen er 2 grote appartementen wegvallen en 4 kleine appartementen voor in de plaats komen. Als dat zo is dan is er nodig:

- 23 appartementen >75m²	=	23x1,7	=	39,1 parkeerplaatsen
- 13 appartementen tot 75m²	=	13x1,5	=	19,5 parkeerplaatsen
- reeds bestaand				9 parkeerplaatsen +
				67,6 = 68 parkeerplaats nodig

Het is blijkbaar dus nog helemaal niet duidelijk hoeveel appartementen hier gaan komen. De stukken spreken elkaar totaal tegen, maar uitgaande van 36 appartementen en de daarmee gemaakte berekening zijn er 3 parkeerplaats te weinig.

Het kan mijns inziens niet zo zijn dat de stukken voor 1 stukje nieuw bestemmingsplan elkaar zo tegen spreken. Dat is er ergens al niet goed gecheckt.

Mogelijke oplossing:

Wij zijn absoluut niet tegen woningbouw en weten ook dat dit zelfs heel hard nodig is. Maar het kan niet zo zijn dat daarmee alle beleidsstukken maar aan de kant moeten worden geschoven.

Om snel met het bestemmingsplan door te kunnen, zou je het volgende kunnen doen:
- Haal het stukje Monseigneur van Oorschotstraat 9 eruit
- Schuif het appartementengebouw aan de Hoofdstraat iets naar achteren tot net buiten de criteria Historisch dorpscentrum. Dan voldoet het pand wel
- Door het naar achter schuiven van het gebouw krijg je aan de voorkant ruimte om de openbare parkeerplaatsen terug te brengen.