Registratienummer: **46907** / 46909

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	25 januari 2024
Agendapunt:	7
Onderwerp:	(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor het herontwikkelen van het monumentale pand aan Kameren 4 te Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 28 november 2023

Inleiding
Op 18 mei 2021 is er een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een ontmoetingslocatie dat voornamelijk gericht is op rouw en nabestaanden, met veelal afscheidsdiensten, aan de Kameren 4 te Heeswijk-Dinther. Op 23 november 2021 heeft het college besloten om hier in principe medewerking aan te verlenen. Deze principe-uitspraak heeft op 29 maart 2023 geresulteerd in de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het monumentale pand aan de Kameren 4 te Heeswijk-Dinther tot ontmoetingslocatie.

Op dit moment staat de bebouwing bij Kameren 4 te Heeswijk-Dinther met een monumentenstatus leeg. Aanvrager wil de locatie herontwikkelen tot een ontmoetingscentrum, dat zich voornamelijk richt op uitvaartdiensten. Zij beogen daarbij de boerderij te renoveren met behoud van en respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er worden twee bijgebouwen gerealiseerd, waarvan er één zal dienen tot resomeerruimte. Ook wordt de boerderij uitgebouwd.

Alvorens er overgegaan kan worden tot vergunningverlening, moet er een verklaring van geen bedenkingen door uw raad zijn afgegeven.

Voorstel
1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het herontwikkelen van het monumentale pand aan Kameren 4 te Heeswijk-Dinther tot ontmoetingslocatie.
2. Indien gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten
1.1 Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Onderdeel van deze procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.
Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' met enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen', dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Natte natuurparel' en gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'. Op deze aangewezen agrarische gronden is het niet toegestaan om een ontmoetingscentrum te realiseren.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1,

sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onderdeel van deze procedure is het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.

1.2 In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Volgens de Wabo kan er alleen maar medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken aangeleverd, deze zijn toegevoegd als bijlage. In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en zijn de milieutechnische onderdelen verantwoord. De meest relevante overwegingen zijn:

- <u>Het monumentale pand krijgt een zinvolle invulling</u>

In het verleden was ter plaatse sprake van een agrarisch bedrijf. De vergunning voor het houden van melkrundvee is nog overeind, hoewel de agrarische bedrijfsgebouwen reeds zijn gesloopt. De agrarische bedrijfsbestemming staat nog overeind. Als onderdeel van kwaliteitsverbetering wordt ook de vergunning voor het houden van melkrundvee (milieu) ingetrokken. Ter plaatse is op dit moment enkel nog sprake van de waardevolle boerderij Kameren 4, zijnde een gemeentelijk monument. Dit betreft één van de boerderijen die behoren tot de landerijen van Kasteel Heeswijk. Deze boerderij staat op dit moment leeg en te verloederen.

Beoogd wordt het monumentale pand te herontwikkelen naar een zogenoemde 'ontmoetingslocatie' met een voornamelijk maatschappelijke invulling, gericht op rouw en nabestaanden. Er wordt voornamelijk ingezet op afscheidsdiensten, waarbij alle mogelijkheden behorende bij de dienst binnen het besluitgebied worden gehouden. Ingezet wordt op de intieme sfeer, waarbij de locatie per dag in principe enkel door één gezelschap kan worden gehuurd. De locatie zal plaats bieden aan maximaal 150 gasten.

- <u>Er wordt goed aangesloten bij de cultuurhistorische waarden op het perceel</u>

Kameren 4 ligt binnen het cultuurhistorisch vlak behorende bij 'Kasteel Heeswijk', een complex van cultuurhistorisch belang. Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemmming gegeven aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De beoogde herontwikkeling betreft een passende ontwikkeling met enkel toegevoegde waarde voor de cultuurhistorie aan de Kameren en de omgeving.

Beoogd wordt de boerderij te renoveren, met behoud van en respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt beoogd een tweetal nieuwe bijgebouwen te realiseren, passend binnen het bestaande cultuurhistorisch waardevolle ensemble. Deze bijgebouwen en een uitbouw aan de boerderij met een oppervlakte van in totaal circa 500 m² zullen ten dienste staan van de beoogde functies ter plaatse. In het tweede bijgebouw zal ruimte worden geboden voor resomeerfaciliteiten en rouwkamers. De nieuwbouw zal geheel in stijl zijn met de historische context. Er zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitswinst in het buitengebied.

Ook wordt met de boogde inrichting van het besluitgebied ingespeeld op het cultuurhistorische landschap door te werken met een parkachtige structuur dat ruimte biedt voor rust, ingespeeld op de zichtrelatie richting het kasteel.

De plannen zijn in goed overleg met de monumentencommissie aangepast waar nodig en definitief door de commissie akkoord bevonden.

- Er is sprake van zorgvuldig gebruik van de ruimte

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dit draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties. De nieuwe oppervlakte aan bebouwing is aanzienlijk kleiner dan in de recente geschiedenis. Grotendeels wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik

Geconcludeerd kan worden dat het herontwikkelen van het monumentale pand aan de Kameren 4 te Heeswijk-Dinther niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit voldoende onderbouwd.

1.3 Aanvrager heeft de omgeving nauw betrokken bij de plannen
Initiatiefnemer heeft uitgebreid dialoog gevoerd met de nabije omgeving. Op dit moment worden er nog steeds gesprekken gevoerd met de omgeving. De algemene strekking van de omgevingsdialoog is dat het initiatief goed ontvangen wordt in de omgeving. De omgevingsdialoog heeft er onder andere toe geleidt (in overeenstemming met het college) dat de ontsluiting is aangepast. De originele ontsluiting zou kunnen leiden tot overlast van vervoersbewegingen over de Kameren en dit baarde zorgen.

2.1 Dit bespaart de aanvrager tijd
De mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen is de meest wezenlijke in de procedure. Er wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd met als onderdeel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Door de ontwerpverklaring aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, hoeft de zaak niet opnieuw aan de raad te worden voorgelegd.

Risico's
Er is een monumentaal landschapselement (een bomenrij) aanwezig aan de Kameren 4, die behouden en onderhouden moet blijven. In het kader hiervan is er een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Hierin is beoogd inzichtelijk te maken wat de huidige conditie en kwaliteit van de bomen is en zijn er aanbevelingen gedaan ten behoeve van het duurzaam behoud van de bomen. Ernstige beschadiging van de bomen is opgenomen als verbod in het huidige bestemmingsplan (dit blijft overeind na vergunningverlening) en wordt ook meegenomen in de anterieure overeenkomst.

Kosten en dekking
De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

Vervolg
Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de

inzagetermijn wordt een definitief besluit genomen waartegen beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank.
Het besluit omgevingsvergunning zal zo snel mogelijk verankerd worden in het nieuw op te stellen omgevingsplan van Bernheze. Hiermee zal de agrarische bedrijfsbestemming komen te vervallen.

Evaluatie
n.v.t.

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

- Aanvraagformulier publiceerbaar
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 november 2023
- Bestaande toestand
- Nieuwe toestand
- Verslag omgevingsdialoog

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Antoine Walraven
waarnemend burgemeester