UMBA

Linker Rottekade 292
3034CV Rotterdam
010 2760454
info@umba.nl
www.umba.nl

Onderwerp	Analyse Kennisgeving ontwerp TAM-omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Mozartlaan – Verdilaan ong., Heesch’ Gemeente Bernheeze
Opdrachtgever	Mr. Timo van Oosterhout, VvAA Legal namens eigenaar Rodenbergsedreef 80, 3972DP te Driebergen
Beoordeelde documenten	• TAM-omgevingsplan Mozartlaan – Verdilaan ong., Heesch. Ontwerp 14.7.2025 • Bestemmingsplan De Kommen van Bernheze, d.d. 1.6.2011 • Nota parkeerbeleid gemeente Bernheeze, d.d. 1.2.2024
Beoordelaar	Ir Richard |Smit Architect, eigenaar Umba Architecten, BNA erkend bureau Kerndocent bouwkunde Hogeschool Rotterdam Gecertificeerd architect AAZ, gemeente Rotterdam
Adres	Linker Rottekade 292 3034CD Rotterdam 0102760454 rs@umba.nl
Plaats en datum	Rotterdam, 2 oktober 2025
Handtekening	Aldus naar waarheid verklaard en ondertekend, 

UMBA

1. Inleiding en context

Namens de bewoonster en eigenaresse van Mozartlaan 57 te Heesch heeft VvAA Legal mij verzocht advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan “TAM-omgevingsplan Mozartlaan – Verdilaan ong., Heesch”.

Het ontwerpbestemmingsplan betreft de realisatie van 25 sociale huurwoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen op de hoek van de Mozartlaan en de Verdilaan te Heesch. Het plan voorziet in een functiewijziging van de bestemming maatschappelijk naar wonen en verkeer binnen het vigerende bestemmingsplan “De Kommen van Bernheeze” (vastgesteld op 1 juni 2011). De woning van de bewoonster kijkt uit op het plangebied en heeft uitzicht op de beoogde nieuwbouw en de geplande parkeerplaats in het plantsoen aan de Verdilaan.

De bewoonster van Mozartlaan 57 maakt bezwaar tegen het initiatief. Volgens haar leidt het plan tot een onevenredige aantasting van haar woon- en leefklimaat en tot waardevermindering van haar woning. De voorzijde van haar woning kijkt straks uit op een woongebouw van vier bouwlagen, dat zij als te hoog en te massaal ervaart. Zij vreest verlies van vrij uitzicht, inbreuk op haar privacy door inkijk vanuit de appartementen in haar woning en tuin, alsmede een toename van verkeersdrukte en geluidsoverlast. Daarnaast acht zij dat de ontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte ten koste gaan van de huidige landschappelijke kwaliteit van de locatie.

De bewoonster stelt dat bij de ruimtelijke inpassing van het plan onvoldoende rekening is gehouden met haar belangen en dat de door haar gemaakte bezwaren geen merkbare invloed hebben gehad op het uiteindelijke ontwerp.

Deze analyse richt zich op de onderliggende stukken van het ontwerpbestemmingsplan en de parkeernota van de gemeente Bernheeze, bezien in het licht van de door de bewoonster aangevoerde bezwaren. Uitgangspunt voor de beoordeling vormt de Omgevingswet, met als peildatum 2 oktober 2025.

De bevindingen van de analyse worden in de conclusie van dit rapport samengevat.

2. Analyse

2.1 Ontwerp TAM-omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Mozartlaan – Verdilaan ong., Heesch’

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een kaart waarop de beoogde bebouwing en de parkeervoorzieningen zijn weergegeven. In de planregels is de toegestane maatvoering van de bebouwing en de invulling van de bestemmingen nader omschreven.

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke deelgebieden, gescheiden door de Verdilaan. Het geplande woongebouw is gesitueerd op de hoek van de Mozartlaan en de Verdilaan. De perceelgrens ligt hier op slechts één meter van het trottoir.

Dit wijkt sterk af van het bestaande straatprofiel van de Mozartlaan. De huidige bebouwing aan de Mozartlaan kent een meer geleidelijke overgang naar de openbare ruimte: de bovenste bouwlaag is uitgevoerd met een set-back (terugligging) en de voorzijde wordt begrensd door een brede groenstrook van circa vier meter met beplanting, waaronder een beukenhaag en bomen.

In het nieuwe plangebied ontbreken zowel de set-back als de groene overgangszone. Hierdoor sluit het woongebouw direct aan op het trottoir en verdwijnt de kenmerkende ruimtelijke kwaliteit van de Mozartlaan.

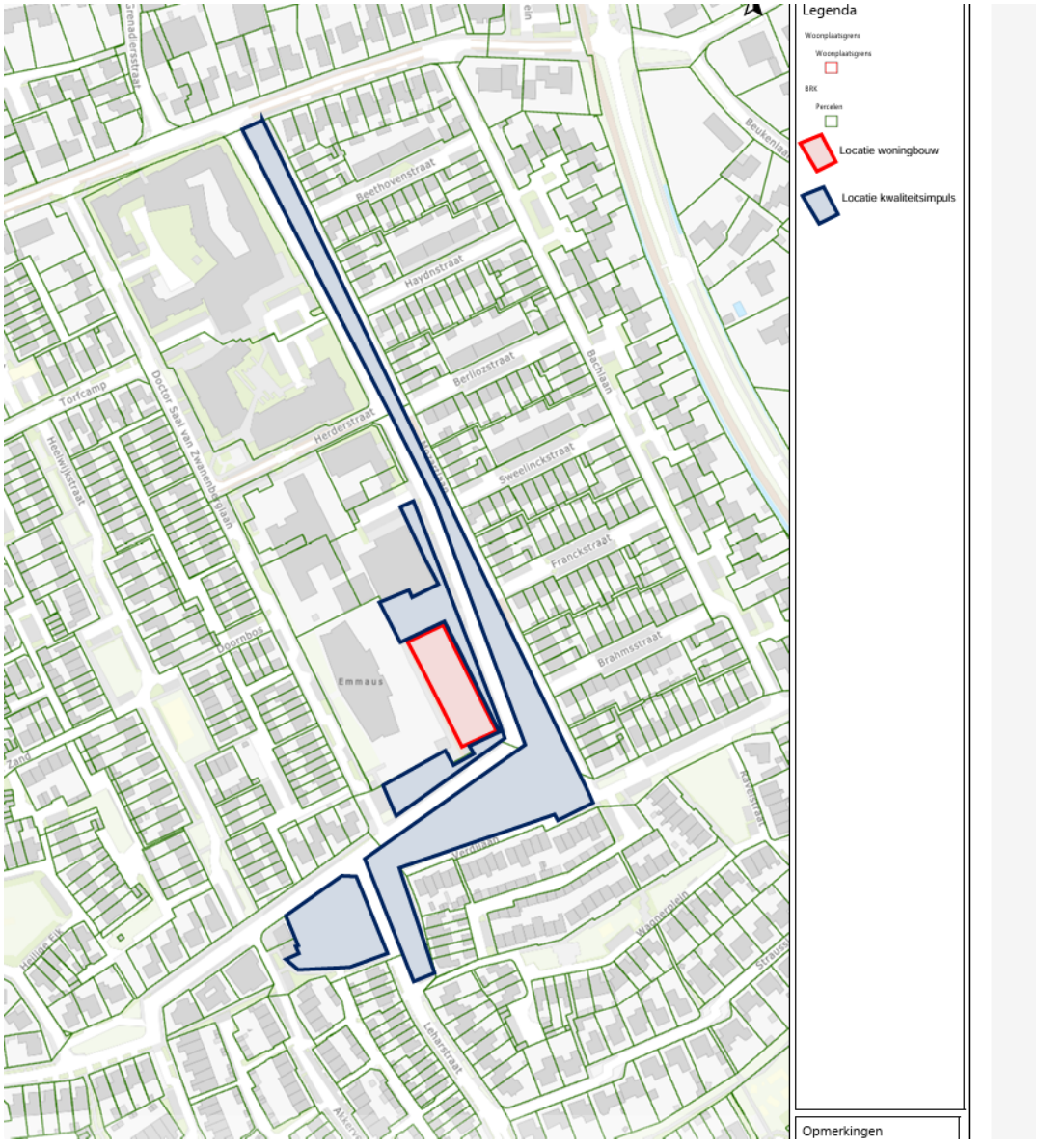


Foto woongebouw Mozartlaan en Herderstraat. bron : Google Earth pro 2025

UMBA

Bestemming Verkeer 2 ; kwaliteitsimpuls groen

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de groenzone rondom het plangebied een zogenoemde kwaliteitsimpuls opgenomen. Op de plankaart is deze zone in blauw aangegeven, terwijl de beoogde bebouwing in rood is weergegeven. De geplande parkeerplaats aan de Verdilaan valt onder de bestemming Verkeer 2, maar is niet afzonderlijk op de kaart opgenomen.



Kaart kwaliteitsimpuls groen. bron : Regels op de kaart

UMBA

2.1.2. Bijlage : Toelichting

De toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief, dat afwijkt van het geldende omgevingsplan. Doel is de zogenoemde evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) te rechtvaardigen.

Karakteristiek van de wijk

De wijk wordt gekenmerkt door een centrale cluster van voorzieningen en een groen, open karakter. Om dit te behouden, zijn de parkeerplaatsen aan de Verdilaan uitgevoerd met open bestrating, zoals aanbevolen in de gemeentelijke parkeernota. In de praktijk gaat dit “groene karakter” echter verloren zodra de parkeerplaats intensief gebruikt wordt waarvoor zij bedoeld is: het stallen van auto’s.

Stedenbouwkundige karakteristiek en beeldkwaliteit

Het plangebied maakt deel uit van een voorzieningenzone, door de initiatiefnemer omschreven als een “enclave van grotere korrels in een gebied met voornamelijk seriematige woningbouw”. Het plan stelt dat het beoogde woongebouw dit ensemble zou “complementeren”.

De argumentatie hiervoor is beperkt. De illustraties tonen slechts enkele massa’s, zonder overtuigende relatie tot de bestaande context. Er wordt aansluiting gezocht bij het vierlaagse woon-zorgcomplex verderop aan de Mozartlaan. De L-vormige bouwmassa zou bijdragen aan een samenhangend straatbeeld en het parkeren ontsluiten. Ook wordt gewezen op “gevelverspringingen” die zouden corresponderen met de dakhoogtes van woningen aan de overzijde. In werkelijkheid is dit op de tekeningen niet zichtbaar: de geplande bebouwing heeft een harde, verticale gevellijn, zonder set-back of variatie.

De karakteristiek van de wijk bestaat uit meer dan alleen de morfologie. De maatschappelijke functies binnen de voorzieningenzone zijn nadrukkelijk bedoeld als ondersteunend aan de woonomgeving, met een eigen schaal, typologie en architectuur. De toevoeging van sociale woningbouw past hier niet in en doorbreekt de ruimtelijke en functionele samenhang.

Verder verschilt het profiel van de Mozartlaan wezenlijk van dat van het plangebied. Bij het zorgcomplex ligt een groenstrook van circa vier meter met beplanting, bomen en een haag. In het nieuwe plan ontbreekt deze overgangszone volledig. De perceelgrens ligt op slechts één meter van het trottoir. Bovendien voorziet het participatieverslag in een lage tuinmuur op de erfgrens van de begane grondwoningen, wat de continuïteit van het straatbeeld nog verder verstoort.

Omgevingsplan

Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen, Verkeer en Groen”. Het zuidelijk deel, waar de parkeerplaatsen aan de Verdilaan zijn voorzien, valt hier niet onder en heeft de bestemming “Groen”.

UMBA

Parkeren

De parkeereis is bepaald conform de gemeentelijke parkeernota. Daarin geldt dat parkeren primair op eigen terrein moet worden opgelost. Alleen als dit aantoonbaar niet kan, mag gebruik worden gemaakt van de openbare ruimte, mits de parkeerdruk dit toelaat. Uit de parkeerdrukmeting zou blijken dat in de omgeving voldoende capaciteit aanwezig is.

Deze berekening houdt echter enkel rekening met de parkeerbehoefte van het woongebouw zelf. In het noordelijk deel zijn reeds circa 46 parkeerplaatsen aanwezig, in gebruik voor de naastgelegen school en sporthal. Dit is niet verwerkt in het geldende omgevingsplan en de herkomst van deze capaciteit is onduidelijk. Ook ontbreekt een integrale berekening van de parkeerbehoefte van de school en overige voorzieningen. Van saldering met bestaande parkeervoorzieningen is geen sprake.

Participatie en omgevingsdialoog

Er zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij bewoners vragen konden stellen en opmerkingen konden maken. Deze zijn in een verslag vastgelegd. De gemeente heeft vervolgens geoordeeld dat hiermee voldaan is aan de eis van een omgevingsdialoog, en heeft het plan niet aan inspraak voorgelegd.

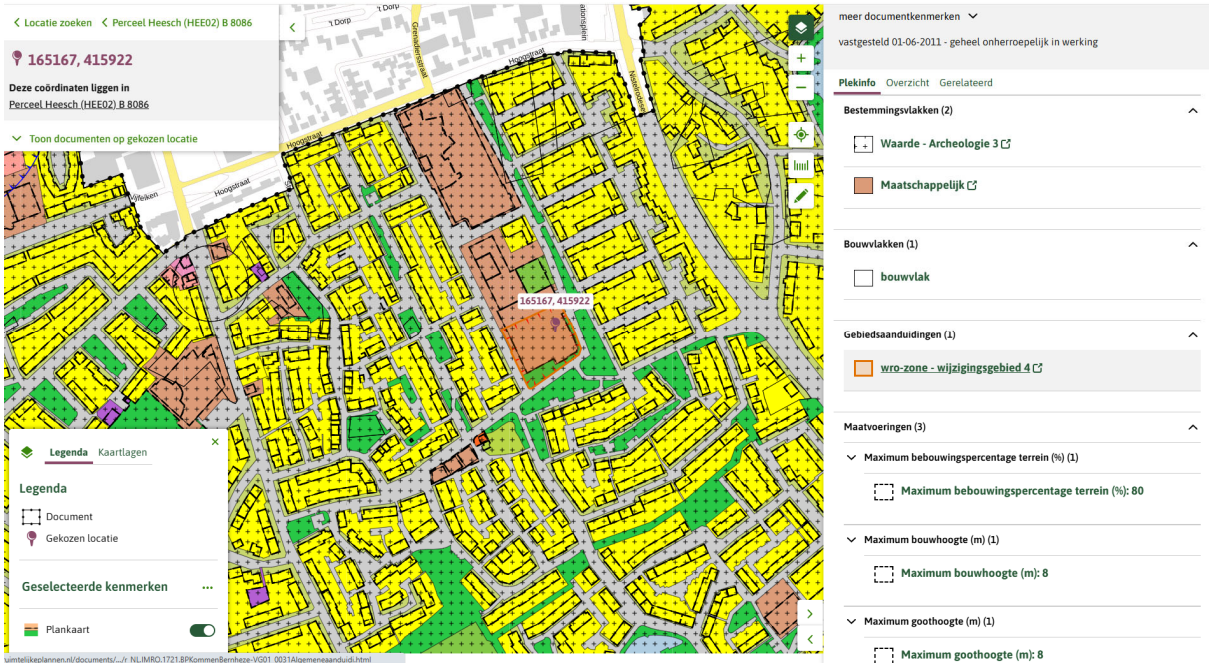
Uit de verslagen blijkt echter dat geen enkele aanpassing is gedaan op basis van de inbreng van bewoners. Vragen en zorgen zijn onbeantwoord gebleven en alternatieve scenario's voor bouwmassa of parkeervoorzieningen zijn niet gepresenteerd. Het proces lijkt primair gericht op informeren, niet op daadwerkelijke dialoog of participatieve planvorming.

Kwaliteitsimpuls groen

Als voorwaarde voor de ontwikkeling is gesteld dat de groenzone langs het plangebied een kwaliteitsimpuls krijgt, nader in te vullen samen met bewoners. Deze impuls mist echter elke concretisering: er is geen plan van aanpak, geen programma van eisen en geen budget. Daarbij geldt dat zowel het woongebouw als de parkeerplaats aan de Verdilaan het groene karakter juist ernstig aantasten. De kwaliteitsimpuls lijkt hierdoor niet meer dan een compenserende maatregel zonder inhoudelijke borging.

2.2 Bestemmingsplan "De kommen van Bernheeze" d.d. 1.6.2011

De oorspronkelijke bestemming van het plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan De Kommen van Bernheeze is "Maatschappelijk". Het gebied maakt deel uit van een zone met maatschappelijke voorzieningen, gelegen binnen een kleinschalig woongebied met voornamelijk geschakelde eengezinswoningen. Deze zone onderscheidt zich van de omliggende woonbebouwing door haar functie, het groene karakter en de utilitaire uitstraling van de gebouwen. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn noch woningbouw, noch verkeersfuncties toegestaan.



Kaart WRO-zone wijzigingsgebied 4 plangebied . Bestemmingsplan "De kommen van Bernheeze" . bron: Regels op de kaart

Wro-zone wijzigingsgebied 4

In het bestemmingsplan is het noordelijk deel van het plangebied, inclusief een deel van het aangrenzende schoolperceel, aangewezen als "wijzigingsgebied 4". Hierdoor heeft de gemeente de bevoegdheid de bestemming te wijzigen naar Wonen, Verkeer en Groen, mits aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn onder andere:

- de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- het woonmilieu mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed;
- parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de geldende parkeernormen;
- het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit mogen niet worden aangetast.

Binnen dit wijzigingsgebied geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Ook de bestaande kiss & ride-voorziening en parkeerplaats maken hiervan deel uit.

Het zuidelijk deel van het plangebied, gelegen aan de Verdilaan en voorzien van parkeerplaatsen, valt daarentegen buiten het wijzigingsgebied. Voor dit deel geldt de bestemming "Groen", waar het aanleggen van parkeerplaatsen niet is toegestaan.

UMBA

3.Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat:

1. Belangen omwonenden onvoldoende zijn meegewogen.
   Het initiatief leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat, onder meer door verlies van uitzicht, privacy en het groene karakter.

2. Stedenbouwkundige inpassing onvoldoende is onderbouwd.
   Het woongebouw staat te dicht op de weg, zonder groenzone of set-back, en verstoort daarmee de continuïteit van de Mozartlaan. De architectonische verwijzing naar het woon-zorgcomplex is niet overtuigend.

3. Parkeeroplossing juridisch en inhoudelijk gebrekkig is.
   De parkeerplaatsen aan de Verdilaan vallen buiten het wijzigingsgebied, zijn strijdig met de bestemming “Groen”, en de noodzaak ervan is niet aangetoond.

4. Participatie niet volwaardig is toegepast.
   De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot aanpassingen of serieuze alternatieven, waardoor bewoners feitelijk buiten spel zijn gezet.

5. Kwaliteitsimpuls groen onvoldoende concreet is.
   De invulling mist kader, budget en plan van aanpak en wordt ondermijnd door de aanleg van parkeerplaatsen.

<u>Eindoordeel:</u>
Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan De Kommen van Bernheze en het gemeentelijk beleid. De belangen van derden worden onevenredig geschaad en de ruimtelijke kwaliteit neemt af.

Rotterdam, 3 oktober 2025
Ir. Richard Smit

[redacted]