Registratienummer: **155730** / 155910

Raadsvoorstel	
Datum vergadering:	17 december 2026
Agendapunt:	8
Onderwerp:	BOPA Aa-Brugstraat 1-11 in Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 27 oktober 2026

Inleiding
Op 21 december 2023 is er een vooroverleg ingediend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van 13 sociale huurwoningen (rijwoningen) en 1 vrijstaande koopwoning aan Aa-Brugstraat 1 t/m 11 in Heeswijk-Dinther. Op 30 januari 2024 is er besloten om hier medewerking aan te verlenen. Dit heeft geresulteerd in de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van 13 sociale huurwoningen (rijwoningen) en 1 vrijstaande koopwoning aan Aa-Brugstraat 1 t/m 11 in Heeswijk-Dinther.

Uw gemeenteraad heeft op 7 oktober 2021 besloten om bindend advies te geven bij afwijkingen van het omgevingsplan (vergunningaanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) in een aantal categorieën gevallen. Het bouwen van 13 sociale huurwoningen (rijwoningen) en 1 vrijstaande koopwoning valt onder de door u opgestelde lijst van categorieën, namelijk onder de categorie ‘het bouwen van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom’. Uw gemeenteraad wordt gevraagd het college te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning aan de Aa-Brugstraat 1 t/m 11 in Heeswijk-Dinther.

Voorstel
1. Op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet, een ontwerp bindend positief advies te geven over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van 13 sociale huurwoningen (rijwoningen) en 1 vrijstaande koopwoning aan Aa-Brugstraat 1 t/m 11 in Heeswijk-Dinther.
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, het ontwerp bindend advies aan te merken als een definitief bindend advies.

Argumenten
1.1 Vanwege strijdigheid met het omgevingsplan Gemeente Bernheze is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanprocedure. Onderdeel van deze procedure is een bindend advies.
Ter plaatse van het perceel vigeert het van rechtswege verkregen “Omgevingsplan gemeente Bernheze”. Onderliggend kader betreft het voormalige bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011.

De gronden ter plaatse van het perceel heeft de functie ‘Wonen’. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de rijwoningen worden gebouwd binnen een aanduiding ‘twee-aaneen’ en er hoofdgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Vanwege de strijd met het omgevingsplan is het verlenen van een omgevingsvergunning enkel mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Onderdeel van deze procedure is in dit geval het afgeven van een ontwerp bindend advies door de gemeenteraad.

1.2 Het plan draagt bij aan de ambities zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Bernheze 2040.
Dit plan betreft de realisatie van sociale huurwoningen en een vrijstaande woning. Middels dit planvoornemen wordt hoofdzakelijk aangesloten bij de zaken zoals omschreven onder 'leefbare kernen'. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar het fijn wonen is voor een goede leeftijd mix aan mensen. Dit wil de gemeente doen door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De kernen staan voor een forse opgave. Om in het grote woningtekort te voorzien, heeft de gemeente in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd moet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals de sterke vergrijzing in de plattelandsgebieden. De gemeente wil daarnaast ook de identiteit en het groene karakter van de kernen versterken. Veranderingen moeten hieraan bijdragen. De gemeente wil voor woningbouwopgaven inbreiden, maar niet ten koste van de identiteit en het groen. Daar waar niet voldoende tempo gemaakt kan worden in het bouwen, wordt uitgeweken naar de kernranden. Gezondheid, groen, klimaat, landschap, bodem en water zij sturend voor het bepalen van de locatie en de inrichting.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Bijgedragen wordt daarmee aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie. Het plan past binnen de kaders van de vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040'.

1.3 Het plan past binnen de Woonvisie 2022-2026.
Het toevoegen van deze nieuwe woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Bernheze in de aankomende 10 jaar. Voor de kern Heeswijk-Dinther is concreet vastgesteld dat er tot 2030 ca. 70 sociale huurwoningen aan het bestaande contingent worden toegevoegd. Met deze ontwikkeling wordt daarnaast ingespeeld op de kwalitatieve behoefte aan onder meer (huur)woningen en woningen voor jongeren/starters. Met name de realisatie van sociale huur, goedkope koop en middenhuur zijn van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. Het planvoornemen voorziet in sociale huurwoningen en is daarmee passend in het gemeentelijke woningbouwprogramma

1.4 Er wordt voldaan aan Rijks- en provinciaal beleid.
Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met het planvoornemen worden woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Door de ligging in het stedelijk gebied en de toelichting dat het planvoornemen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het planvoornemen geeft daarnaast invulling aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Het voornemen dat bestaat uit 13 sociale huurwoningen en één vrijstaande woning sluit aan bij de provinciale behoefteprognoses en de regionaal gemaakte afspraken. Verder wordt ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied (inbreiding), waardoor nabij voorzieningen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Duurzame verstedelijking is aan de orde door het zorgvuldige gebruik van ruimte.

1.5 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
De functie ‘wonen’ blijft behouden en er wordt gericht op doelgroepen die lokaal maatschappelijk gewenst zijn en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties. De nieuwe functie gebruikt de bestaande locatie optimaal zonder extra ruimtelijke druk elders. De nieuwe functies zijn daarnaast ruimtelijk goed inpasbaar en het initiatief beperkt de leefomgeving niet en voldoet aan de milieukwaliteiteisen. Als laatste zijn de belangen evenwichtig afgewogen en draagt het initiatief positief bij aan de leefomgeving.

2.1 Dit verkort de vergunningsprocedure.
Er wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend tegen deze ontwerpbeschikking en (afzonderlijk) tegen het afgegeven advies. Door het ontwerpadvies aan te merken als een definitief advies als er geen zienswijzen worden ingediend, hoeft de vergunningaanvraag niet opnieuw aan uw raad te worden voorgelegd.

Risico's
Niet van toepassing.

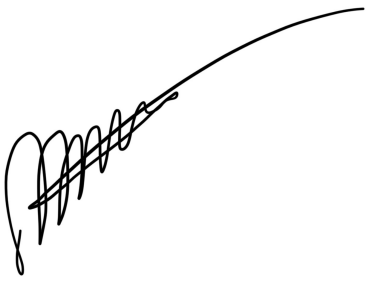
Kosten en dekking
De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager en worden verhaald via leges. Alle overige kosten zoals planschade komen ook voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst.

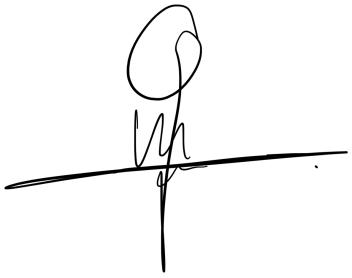
Vervolg
Na positief advies van uw raad kan de ontwerpbeschikking en het afgegeven advies ter inzage worden gelegd waartegen eenieder zienswijzen kenbaar kan maken.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlage(n):
- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning (D/155744)
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen (D/155761, D/155759, D/155757, D/155756, D/155755, D/155754, D/155753, D/155752, D/155721, D/155758, D/155750, D/155749, D/155748, D/155764, D/155763, D/155762, D/155760, D/155747, D/155746, D/155745)
- Omgevingsdialoog (D/155755)
- Raadsbesluit (D/155913)

Burgemeester en wethouders,





Martin van Vliet
secretaris

Mark de Man
burgemeester