Registratienummer: **121822** / 121848

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 mei 2026
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Mozartlaan-Verdilaan ongenummerd Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 24 maart 2026

Inleiding
Op 16 juli 2025 stemden wij in met het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22m, Mozartlaan-Verdilaan ong. Heesch' voor het bouwen van appartementencomplex voor 25 sociale huurwoningen. Het ontwerpplan is met ingang van 17 juli 2025 gedurende acht weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij 4 verschillende zienswijze over dit plan waarbij één van deze zienswijze ondertekend is door 165 verschillende omwonende. Het voorstel stond eerder op de agenda voor de raadsvergadering van 22 januari. Uw Raad heeft besloten om het voorstel van de agenda te halen voor nader onderzoek naar de verkeersveiligheid. Dit onderzoek is afgerond en daarom ligt het plan opnieuw voor.

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw gemeenteraad genomen moet worden.

Dit ' TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22m, Mozartlaan-Verdilaan ong. Heesch' biedt een juridisch planologisch kader voor het bouwen van appartementencomplex voor 25 sociale huurwoningen.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22m, Mozartlaan-Verdilaan ong. Heesch' en hiermee de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Mozartlaan-Verdilaan ong., Heesch' met plan-IDN NL.IMRO.1721.TAM22m-OW01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Op grond van artikel 13.11, lid 2, van de Omgevingswet af te zien van kostenverhaalregels vast te stellen.

Argumenten
1.1. de zienswijzen zijn ontvankelijk, en leiden niet tot aanpassing van het plan.
Het plan lag ter inzage van 17 juli 2025 tot en met 10 september 2025. Binnen die termijn zijn vier zienswijzen ingediend op 9 september, 4 september Pro forma en uiteindelijk 6 oktober definitief aangevuld, 9 september en 4 september 2025. Deze voldoen aan de wettelijke indienings- en ontvankelijkheidseisen. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.

1.2 de zienswijzen zijn beantwoord.
In de zienswijzen hebben reclamanten onder meer hun zorgen geuit over de gevolgen voor de woon- en leefomgeving, de verkeersveiligheid, de parkeerdrukte, aantasting van uitzicht door de bouwhoogten, schending van privacy en het stedenbouwkundig plan. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord.

2.1 Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040.
Voorliggend plan betreft het realiseren van een appartementencomplex en een parkeerterrein op de hoek van Mozartlaan-Verdilaan in Heesch waar binnen de planologische mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van 25 sociale huurappartementen van ca. 66 m2 BVO per appartement. Het overige deel van de parkeerplaats wordt gehandhaafd, maar opnieuw ingericht. In de nieuwe situatie komen hier 28 parkeerplaatsen. Ten zuiden van het appartementencomplex aan de overzijde wordt een parkeerterrein met 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Middels dit planvoornemen wordt hoofdzakelijk aangesloten bij de zaken zoals omschreven onder 'leefbare kernen'. Het initiatief draagt via een kwaliteitsimpuls in de nabije omgeving bij aan de realisatie van aantrekkelijk groen en meer biodiversiteit. Op de locatie worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast en bevat de nieuwe bebouwing natuurinclusieve maatregelen. Het plan past binnen de kaders van de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040'.

2.2 Het plan past binnen onze woonvisie.
Met de beoogde herontwikkeling worden 25 sociale huurappartementen gerealiseerd binnen de kern van Heesch, waarmee dan ook tegemoet wordt gekomen aan de gemeentelijke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. De aantallen passen binnen de gemeentelijke woonvisie. De woningen worden door woningcorporatie BrabantWonen ontwikkeld.

2.3 Het initiatief past binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
Het ruimtelijke beleid van de provincie is opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gebied waarin de onderhavige ontwikkeling ligt, wordt in de verordening aangeduid als Stedelijk Gebied. Voor deze wijziging van het omgevingsplan geldt artikel 5.55 duurzame stedelijke ontwikkeling. De in dat artikel genoemde voorwaarden zijn nader onderbouwd in de motivering van het TAM-omgevingsplan.
De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied, waardoor uitbreiding elders niet noodzakelijk is. In de wijk worden mogelijkheden gecreëerd voor meer mensen/doelgroepen waardoor geen nieuw ruimtebeslag nodig is in het landelijk gebied. Het plan is op 27 augustus 2024 met de provincie besproken en hebben aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

2.4 Het participatietraject is goed doorlopen en de opgehaalde input is in de verdere uitwerking meegenomen.
In de nota van uitgangspunten is geformuleerd hoe het participatietraject voor dit initiatief vorm moest krijgen. Het participatietraject is ook doorlopen en er is een participatieverslag gemaakt. De meeste vragen gingen over de verkeerssituatie en het parkeren. Daarnaast zijn er nog vragen gesteld over wanneer er bijv. bezwaar gemaakt kon worden, de hoogte van het appartementengebouw en de kwaliteitsimpuls groen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer, in afstemming met de gemeente, na wijziging van de parkeersituatie conform besluit van het College van B&W d.d. 23 april 2024, de omwonenden per mail geïnformeerd over de gewijzigde parkeersituatie en de aanpassing van de weg naar een langzaam verkeersverbinding ter plaatse van de woningen aan Verdilaan 94 t/m 112. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt nogmaals een inloopavond georganiseerd.

2.5 Het plan toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Alle bevoegde gezagen moeten handelen "met het oog op de doelen van de wet". In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarmee in samenhang is het andere doel het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.
In artikel 4.2 Ow staat dat het omgevingsplan in ieder geval de regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet de gemeenteraad in elk geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow).

De begrippen 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en 'gezondheid' kennen geen definitie. Het bevoegd gezag heeft de ruimte er zelf invulling aan te geven. Duidelijk is wel dat een integrale afweging wordt verlangd van het bevoegd gezag.
Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de ontwerp wijziging van het omgevingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de onderbouwing verwerkt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

<u>Stedenbouw</u>
De locatie bevindt zich op de hoek van de Mozartlaan-Verdilaan. De gebouwen tussen de Hoogstraat, Mozartlaan, Verdilaan en Dr. Saal van Zwanenberglaan gedragen zich als een enclave van grote korrels tussen een gebied wat voornamelijk bestaat uit seriematige woningbouw. Het gebrek aan massa ter plaatse van het parkeerterrein achter de Emmausschool geeft een incompleet beeld. Door op deze locatie een volume toe te voegen wordt het stedenbouwkundig ensemble gecompleteerd. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij het vierlaagse woonzorgcomplex Heelwijk. Om het nieuwe parkeerterrein te omsluiten is gekozen voor een L-vormig gebouw.

<u>Groen</u>
Er worden in totaal 3 beeldbepalende bomen aangeplant op het bestaande parkeerterrein naast het appartementencomplex. Op het parkeerterrein aan Verdilaan blijven alle bomen behouden en wordt het terrein groen omsloten.
Het initiatief voldoet niet aan de groennorm van 20% op basis van het groenstructuurplan. Uw college heeft op 4 april 2024 ingestemd met een oplossing van groencompensatie binnen de wijk, middels een storting in het groencompensatiefonds. Bij bepaling van de hoogte van de storting is er ook rekening gehouden met het groen dat verdwijnt. Via het groencompensatiefonds moet gewaarborgd worden dat het openbaar groen van de gemeente in deze wijk wordt uitgebreid. Deze storting aan het groencompensatiefonds wordt ingezet voor vergroening in de omgeving van het plangebied. In de Heelwijk en het Wagnerplein wordt tijdens het plantseizoen van 2027/2028 of 2028/2029 (afhankelijk van een eventueel beroep op het plan) het groen met 1.141 m2 gecompenseerd. Dit kan op basis van de geldsom die wordt gestort in het fonds voor dit plan.

<u>Parkeren</u>
De parkeerplaats waar het appartementengebouw is voorzien blijft voor het overige deel gehandhaafd, maar opnieuw ingericht. In de nieuwe situatie komen hier 28 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt ten zuiden van het appartementencomplex een nieuw parkeerterrein gerealiseerd

voor 41 parkeerplaatsen. Voor de verkeersveiligheid blijft het huidige parkeerterrein en met name de Kiss&Ride inclusief fietspad en opstelplaatsen voor fietsen na realisatie in de huidige vorm gehandhaafd. Deze zal echter wel tijdelijk (gedurende de periode van de bouwwerkzaamheden), dienen te worden verplaatst. Op 23 april 2024 heeft uw college ingestemd met medewerking verlenen aan realiseren parkeerplaatsen in de groenvoorziening aan de Verdilaan en storting in compensatiefonds groen om toevoeging van meer groen mogelijk te maken. Deze uitwerking sluit daarmee aan bij een door uw college eerder ingenomen standpunt.

Voor het type woningen geldt een norm van 1,1 parkeerplaatsen voor auto's per woning, 25 x 1,1 = 27,5 parkeerplaatsen.
De gemeente Bernheze biedt de mogelijkheid om (een deel van) de parkeervraag van een bouwplan dat niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden, elders in de openbare ruimte op te vangen. Hiervoor moet aangetoond worden dat binnen een acceptabele loopafstand van circa 100 meter op het maatgevende drukste moment nog voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Door Iv-infra B.V. is met die reden een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek en de aanvulling erop (n.a.v. omgevingsdialoog) is bijgevoegd bij dit TAM-omgevingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat op het drukste moment (woensdag 14.00 uur) nog 135 openbare parkeerplaatsen vrij beschikbaar waren. De bezettingsgraad bedroeg op dat moment 62%. Er kan in de openbare ruimte daardoor nog invulling gegeven worden aan een parkeerbehoefte van maximaal 81 parkeerplaatsen (ruimte tot een bezettingsgraad van 85%). Door herinrichting van de locatie ontstaan er in plaats van 48 parkeerplaatsen, 69 parkeerplaatsen (28+41). Per saldo worden er 21 parkeerplaatsen toegevoegd. Van de bestaande 'beschikbare' openbare parkeerplaatsen (81 stuks) zullen er voor het planvoornemen 29 gebruikt worden. Dit resulteert in een positief saldo van 52 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Aan de voorzijde van woningen Verdilaan 94 t/m 112 is op dit moment een 30 km/u toegangsweg aanwezig. Bij de realisatie van het parkeerterrein aan de voorzijde van deze woningen, wordt dit veranderd naar een langzaam verkeersverbinding, waarbij er nog steeds de gelegenheid wordt geboden om met de auto voor eigen woning te parkeren, echter op het parkeerterrein.

Stikstof
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.

2.6 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.
Artikel 16.43 van de Omgevingswet vormt de grondslag voor de m.e.r.-beoordelingsplichtige projecten en besluiten. In artikel 11.6 en volgende van het Omgevingsbesluit staat dat voor projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, een milieueffectenrapport (MER) moet worden opgesteld. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit is een aantal projecten genoemd die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn onder de Omgevingswet.

Onder J11 van deze bijlage staat dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen ongeacht de omvang van het initiatief, altijd project-m.e.r.-beoordelingsplichtig is.
Het beoordelingsplichtige besluit is dan de wijziging van het omgevingsplan, maar ook een bopa (art. 16.34 Ow) kan als vergelijkbaar besluit worden beschouwd.

Hiertoe moet een mededeling m.e.r.-beoordeling opgesteld worden, op basis waarvan het bevoegd gezag kan beoordelen of een verdere m.e.r.-procedure aan de orde is. De inhoudelijke vereisten aan een dergelijke notitie zijn niet gewijzigd ten opzichte van de 'oude' wetgeving. Voor dit plan is een mededeling m.e.r.-beoordeling opgesteld. De ODBN heeft de mededeling m.e.r.-beoordeling 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 opstellen van een milieueffectrapport (MER) of een verdere m.e.r.-procedure.
Door het m.e.r-beoordelingbesluit bij de stukken van het plan te voegen is voor eenieder duidelijk welke overwegingen hebben geleid tot het besluit geen milieueffectrapport (MER) op te stellen. Het publiceren en ter inzage leggen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht, maar in relatie tot de onderbouwing van de wijziging van het omgevingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van de wijziging van het omgevingsplan beschikbaar moet zijn. In dit geval is de onderbouwing opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting.

Verkeersveiligheid

Voor het plan is een verkeersveiligheidstoets uitgevoerd om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. De toename van het aantal voertuigbewegingen is beperkt en heeft geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid. Deze conclusie wordt onderschreven door de verkeerskundige van de gemeente. De aanbevelingen uit de verkeersveiligheidstoets worden overgenomen en verwerkt bij de uitvoering van het plan. Deze aanbevelingen zijn:

- Aan de westzijde van de Verdilaan wordt de rijbaan direct beëindigd na de vijf werkplekken om inrijden onaantrekkelijk te maken.
- De uitritten van beide parkeerterreinen worden minimaal 4,8 meter breed.
- De aansluitingen van de parkeerplaatsen op de Mozartlaan en Verdilaan worden als uitrit vormgegeven middels een uitritconstructie.
- De doorsteek van de MIVA-parkeervlak en Kiss & Ride wordt afgesloten middels een fysieke afscheiding. Daarnaast wordt de voetgangersdoorsteek onaantrekkelijk ingericht voor fietsers.

3.1 *Kostenverhaalsregels zijn niet nodig doordat het kostenverhaal anderszins verzekerd is*

Kostenverhaalsregels zijn onder de Omgevingswet verplicht wanneer de gemeente kosten wil verhalen op een initiatiefnemer voor ontwikkelingen in een bepaald gebied en er ook geen anterieure overeenkomst is gesloten waarin dit is geregeld. Aanvullend moet de gemeente ook geen eigenaar zijn van de grond. Wanneer de gemeente wel eigenaar is van de grond wordt zij geacht haar kosten te verhalen uit de opbrengsten van de gronduitgifte. Indien dit niet voldoende blijkt, moet de gemeente aanvullend middelen beschikbaar stellen ter dekking van het tekort Tot het beschikbaar stellen van die aanvullende middelen heeft uw raad reeds op 12 augustus 2025 besloten. Het opstellen van kostenverhaalsregels is daarmee overbodig.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager en worden verhaald via leges.
De plankosten (inclusief de kosten van bouw- en woonrijp maken en groencompensatie) worden verhaald middels gronduitgifte.

Op dit moment zijn er geen kosten voorzien/ verwacht voor nadeelcompensatie en/of beroep. Mochten deze er toch komen dan komen deze voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst.

Vervolg

Nadat uw raad het besluit heeft vastgesteld, leggen wij het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Dit wordt openbaar bekend gemaakt. Tijdens de genoemde termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Evaluatie
N.v.t.

Bijlage(n):

- 'Hoofdstuk 22m, Mozartlaan-Verdilaan ong. Heesch',
- Bijlage van de motivering – bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage van de motivering – bijlage 1 bij regels
- Bijlage van de motivering – bijlage 2 BEA
- Bijlage van de motivering – bijlage 3 bij regels inc bijlagen
- Bijlage van de motivering – bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage van de motivering – bijlage 4 bij regels
- Bijlage van de motivering – bijlage 4a parkeeronderzoek
- Bijlage van de motivering – bijlage 4b parkeeronderzoek
- Bijlage van de motivering – bijlage 5 Aeriusberekening
- Bijlage van de motivering – bijlage 5a AERIUS_projectberekening_20250121225018_RVtEFg5GyTA4_gebruiksfase25appartementen.pdf
- Bijlage van de motivering – bijlage 5b AERIUS_projectberekening_20250121225032_RpcmbEUtdU6X_realisatiefase25appartementen.pdf
- Bijlage van de motivering – bijlage 5c AERIUS_extra_beoordeling_20250121225032_RpcmbEUtdU6X_realisatiefase25appartementen.pdf
- Bijlage van de motivering – bijlage 5d AERIUS_extra_beoordeling_20250121225018_RVtEFg5GyTA4_gebruiksfase25appartementen.pdf
- Bijlage van de motivering – bijlage 6 QS FF
- Bijlage van de motivering – bijlage 7 Watertoets
- Bijlage van de motivering – bijlage 8 verslaglegging omgevingsdialoog

- Bijlage van de motivering – bijlage 9 m.e.r. aanmeldnotitie MozartVerdilaan 24032024
- Bijlage van de motivering – bijlage 10 Nota van zienswijzen Mozartlaan –Verdilaan
- Bijlage van de motivering - Bijlage 11 Verkeersveiligheidstoets Mozartlaan-Verdilaan
- Bijlage van de motivering – bijlage Regels tam omgevingsplan vastgesteld
- Bijlage van de motivering – bijlage TAMIMRO Mozartlaan-Verdilaan vastgesteld
- Bijlage van de motivering – bijlage NL.IMRO.1721.TAM22mMozartlaan-VG01
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders,

Martin van Vliet
secretaris

Mark de Man
burgemeester