Registratienummer: **106900** / 106933

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	18 september 2025
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Bindend advies BOPA Sint Servatiusstraat – Balledonk Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 1 juli 2025

Inleiding

Op 20 december 2023 is een vooroverleg ingediend voor het bouwen van een appartementengebouw met 27 sociale huurappartementen op de hoek van Sint Servatiusstraat, Droevendaal en Balledonk in Heeswijk-Dinther. Op 28 maart 2024 heeft het college besloten om hier medewerking aan te verlenen onder voorwaarden. Deze uitspraak heeft op 11 juni 2025 geresulteerd in de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw met 27 sociale huurappartementen op de hoek van Sint Servatiusstraat, Droevendaal en Balledonk in Heeswijk-Dinther.

De bestaande situatie betreft onbebouwd gebied met beplanting en een parkeerstrook. De beoogde bebouwing bestaat uit een L-vorming gebouw, opgebouwd uit vier bouwlagen,

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 27 woningen valt onder de door u opgestelde lijst van categorieën, namelijk onder de categorie 'bouwen van meer dan 11 woningen'. Uw gemeenteraad wordt gevraagd het college te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning aan Sint Servatiusstraat – Balledonk 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 bouwen van een appartementengebouw met 27 sociale huurappartementen aan Sint Servatiusstraat - Balledonk 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", in werking vanaf 1 januari 2024. Onderliggend kader betreft de voormalige beheersverordening "BHV Centrum Heeswijk-Dinther", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juli 2017.

De gronden ter plaatse van het perceel hebben de bestemmingsvlakken 'Groen' en 'Waarde – Archeologie 2'.

Vanwege de strijd met het omgevingsplan is verlening alleen mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanprocedure (BOPA). Onderdeel van deze procedure is 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. 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 huurappartementen 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 27 sociale huurappartementen 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.

2.1 Het ontwerpadvies aanmerken als een definitief advies als er geen zienswijzen worden ingediend, verkort de vergunningsprocedure.
Er wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend tegen deze ontwerpbeschikking. 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 plankosten en nadeelcompensatie komen ook voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is ook de verkoop van de grond benodigd voor de ontwikkeling geregeld. Deze opbrengsten zullen na afsluiting van de ontwikkeling en aftrek van de toerekenbare kosten in het resultaat van de grondexploitaties worden meegenomen.

Vervolg
Na positief advies van uw gemeenteraad wordt een ontwerpbeschikking ter inzage gelegd waartegen eenieder zienswijzen kenbaar kan maken.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlage(n):
- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning (D/106917)
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen (D/106901, D/106915, D/106914, D/106913, D/106912, D/106911, D/106910, D/106909, D/106908, D/106907, D/106906, D/106905, D/106904, D/106903, D/106902, D/106901)
- Raadsbesluit (D/106934)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester