Registratienummer: **66495** / 66501

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	4 juli 2024
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 & Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 mei 2024

Inleiding
Op 5 december 2023 stemden wij in met het ontwerp bestemmingsplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 & Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther'', voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van twee appartementen complexen met in totaal 36 appartementen. Waarvan één complex met 28 appartementen aan de Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 is gesitueerd en één complex met 8 appartementen aan de Monseigneur van Oorschotstraat 9 in Heeswijk-Dinther, kadastraal bekend als gemeente Heeswijk, -Dinther, sectie B, nummers 4745, 4746, 4178, 3716, 3335, 4709, 4451, 4570, 4711, 4709, 4693 en 4710 is gesitueerd. U bent hier via een NTI over geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij zeven zienswijzen over dit plan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, en het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Bestemmingplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 & Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther' en hiermee zienswijzen 1 t/m 7 ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Vaststellen bestemmingplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 & Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPHoofdstr454749HD-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen explotatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van het plan
Het plan lag ter inzage van 7 december 2023 tot en met 18 januari 2024. Binnen deze termijn zijn er zeven zienswijzen ingediend. Deze voldoen aan de ontvankelijkheidseisen. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:

1. Het ontwerp van de appartementencomplexen is op 6 maart 2024 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen bekend als de welstandscommissie). De commissie heeft geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen en verdere uitwerkingen akkoord zijn bevonden. De opzet van de massa en de gewijzigde uitstraling met het onderscheid in het metselwerk worden passend bevonden bij het karakter van

het dorp. De aangepaste ontwerpen zijn vervangen en op pagina 52-53 van de plantoelichting toegevoegd.

2. De recent vastgestelde Omgevingsvisie Bernheze 2040 (d.d. 7 maart 2024) sluit aan op het plan en een onderbouwing is in paragraaf 2.4 in de plantoelichting toegevoegd.

2.1 Het plan past binnen onze woonvisie

In het kader van de nieuwe Woonvisie 2022-2026 kan geconcludeerd dat het volledige programma betaalbaar is. Omdat het gaat om de bouw van appartementen in/nabij het centrum zijn de woningen in dit plan (ook) aantrekkelijk voor senioren. Daarnaast bevinden de appartementen zich in het centrumgebied. Derhalve wordt met het type woningen, de locatie en prijzen van de woningen – zowel kwantitatief als kwalitatief – aangesloten bij de vraag en behoefte naar woningen. Het is dan wel zaak de woningen betaalbaar te houden. De woningen De nieuwe woonvisie gaat ervan uit dat bewust wordt omgegaan met het instrumentarium dat hiervoor beschikbaar is. In de anterieure overeenkomst is hier aandacht aan besteed (zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding).

Goekope koop	31%	11	11 appartementen < 260.000
Betaalbare koop	42%	15	15 appartementen < 355.000
Middeldure koop	3%	1	1 appartementen < 385.000
Dure koop	25%	9	9 appartementen > 385.000

Woningbouw categorieën bestemmingsplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther'

2.2 Het plan past binnen de provinciale Omgevingsverordening

Het initiatief betreft een herontwikkeling en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de transformatie naar een woonbestemming met 2 appartementencomplexen, binnen een woonomgeving. Dit betreft een bedrijfspand met een dienstverlenende bestemming aan Hoofdstraat 47a en 49 (voormalige Rabobank, nu Loppersum arbeidsbemiddeling), een twee-onder-een-kapwoning met bedrijfsbebouwing voor een transportbedrijf aan Hoofdstraat 45 en 47 en een horecabedrijf aan Mgr. Van Oorschotstraat 9 (Restaurant Ne9en). De bedrijvigheid wordt beëindigd en de bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt.

Het initiatief voldoet hiermee aan het zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8 OV) en de ladder voor duurzame ontwikkeling. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

De voormalige structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beide dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. Omdat de planlocatie gelegen is binnen de bebouwde kom van Heesch (bestaand stedelijk gebied) zijn er geen provinciale belangen in het geding.



Locatie bestemmingsplan

2.3 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw en cultuurhistorie

De voorkeur vanuit historie en stedenbouw is om naar het historische bouwlint te kijken en met de voorgenomen bebouwing dit lint te volgen. Dit betekent het naar voren verplaatsen van de bebouwing zodat deze meer richting de Hoofdstraat gesitueerd wordt. Door de 'bouwvolumes' te laten verspringen volgen deze de Hoofdstraat en vormen ze samen met de reeds aanwezige bebouwing het gewenste lint. Ook is er gekeken naar de relatie tussen de aanwezige bebouwing aan de Hoofdstraat 43 en 51 en de voorgenomen ontwikkeling – de bouwvolumes zijn gespiegeld.

Kunstwerk Mozaïek de Zaaier

Op de gevel van de voormalige Rabobank (Hoofdstraat 49) is een kunstwerk aanwezig, mozaiek 'de Zaaier'. Dit kunstwerk wordt teruggeplaatst in het nieuw te bouwen appartementengebouw. In de anterieure overeenkomst is voor behoud en terugplaatsing een bepaling met een boetebeding opgenomen.

Groen

Voor de inrichting van het groen aan de voorzijde van het appartementengebouw aan de Hoofdstraat is een Programma van Eisen opgesteld. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Dit gaat om de strook tussen de weg en het perceel wat de initiatiefnemers hebben

gekocht van de gemeente. Dit perceel wordt ingericht als groen wat voor rekening komt voor de initiatiefnemers, waarna wij het onderhoud ervan in beheer krijgen.

Gemeentelijke grond
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat het appartementencomplex in lijn ligt met het bebouwingslint in de straat. Op advies van de gemeente is dan ook de bebouwing voor een klein deel op grond van de gemeente voorzien.

Parkeren
Het eigen terrein voorziet in 65 parkeerplekken welke middels een parkeerkoffer wordt ontsloten via de Hoofdstraat, en er worden parkeerplaatsen gerealiseerd aan de voorzijde van het appartementencomplex aan de openbare weg aan Monseigneur van Oorschotstraat. In de nieuwe nota parkeerbeleid die is vastgesteld op 18 april 2024 is een nieuwe norm opgenomen, welke ervoor zorgt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn voor appartementen. Huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen 'over' welke gebruikt kunnen worden.

Huisvesting arbeidsmigranten
De huisvesting van arbeidsmigranten welke middels een beschikking wordt gedoogd sinds juni 2018, wordt met deze ontwikkeling beëindigd.

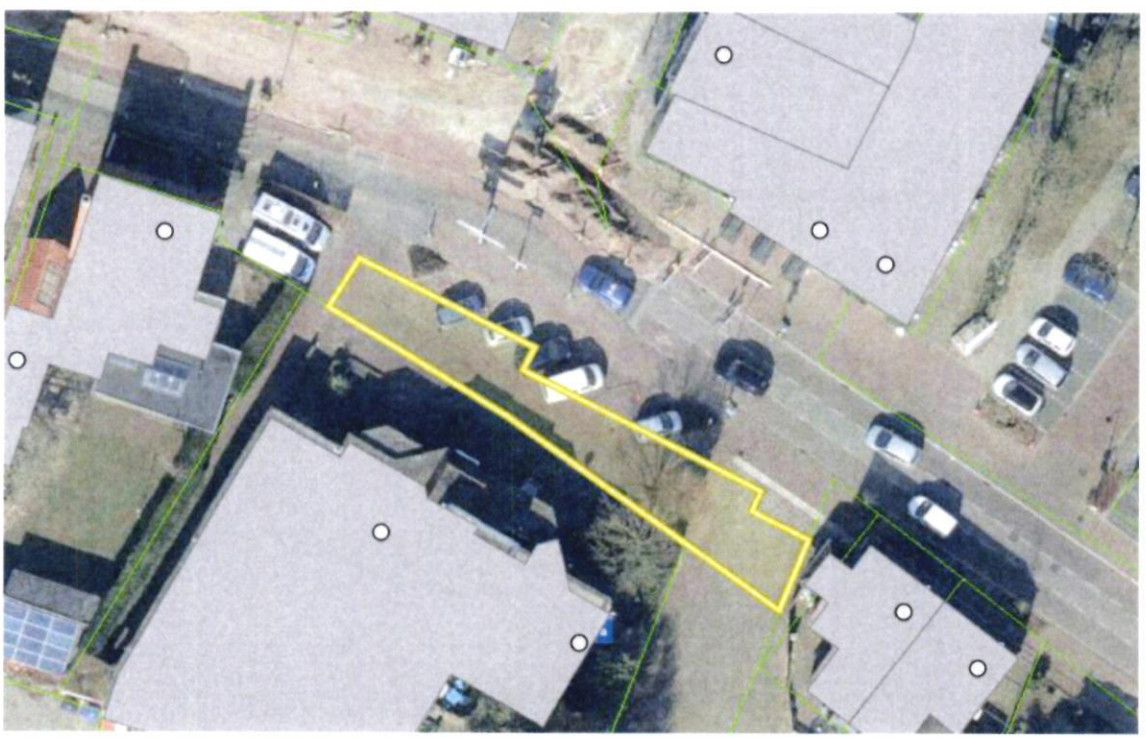
Stikstof
Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. 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.

2.4 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisicoals gevolg van de ligging binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij
Binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km.
Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed. Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

2.5 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.
In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.- beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of meer milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dat geldt ook voor kleine ontwikkelingen, zoals het voorliggende bestemmingsplan. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.
Namens de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. De ODBN heeft de aanmeldnotitie 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 doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.
Door het mer-beoordelingbesluit bij de stukken van het plan te voegen is voor eenieder duidelijk welke overwegingen hebben geleid tot het besluit geen MER op te stellen. Het publiceren en ter inzage leggen van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht (artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r.), maar in relatie tot de onderbouwing van het bestemmingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van het bestemmingsplan beschikbaar moet zijn. In dit geval is de onderbouwing opgenomen in een bijlage bij de plantoelichting.

2.6 De kavel is nodig voor de ontwikkeling van het plan
De ruimtelijke ontwikkeling is deels voorzien op perceel B 4948 wat in eigendom is van de gemeente Bernheze.



Het perceel van de gemeente ligt ingeklemd ziet op een gedeelte van de grond die nu als parkeerterrein in gebruik is voor het pand van de initiatiefnemer.

In het kader van het Didam-arrest is de voorgenomen verkoop gepubliceerd in de Mooi Bernheze Krant en op de website van de gemeente Bernheze. Tegen het voorgenomen besluit kon

een kort geding aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank indien iemand niet akkoord was met de voorgenomen verkoop. Dit heeft niet plaatsgevonden, waardoor de gemeente vrij is de kavel te verkopen t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling.

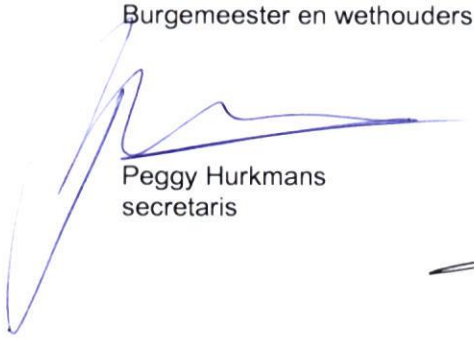
3.1 Hiermee wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat de kosten worden verhaald
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. De bouw van 2 appartementencomplexen aan Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschotstraat 9 in Heeswijk-Dinther, wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is inmiddels met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Er wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. De opbrengsten van de verkoop van de gemeentelijke kavel komen ten gunste van het budget exploitatie gronden (6003010).

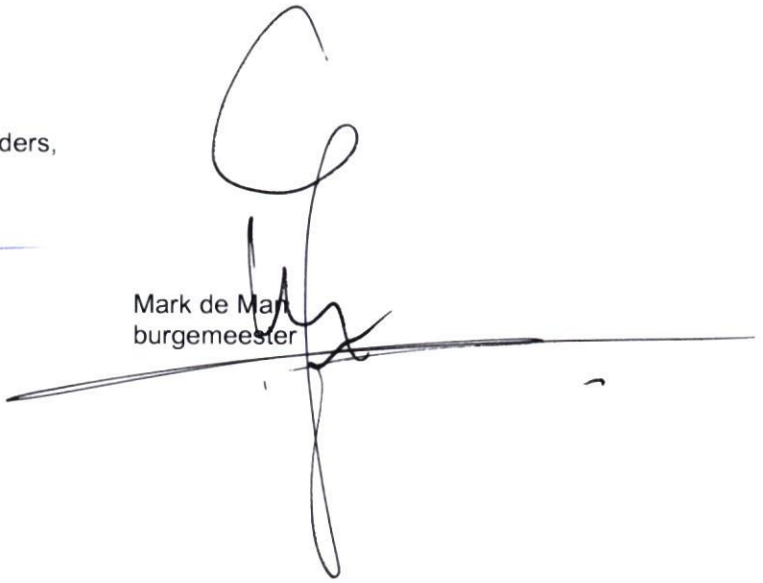
Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.
- Bestemmingsplan 'Hoofdstraat 47a-49 & Mgr v Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther' inclusief bijlagen;
- Notitie ter informatie 'Hoofdstraat 47a-49 & Mgr v Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther' (D/50867);
- Concept Raadsbesluit 'Hoofdstraat 47a-49 & Mgr v Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther' (D/66502)
- Nota van zienswijzen 'Hoofdstraat 47a-49 & Mgr v Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther' (D/6701)5

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester