

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	10 maart 2022
Agendapunt:	13
Onderwerp:	Verzoek verklaring van geen bedenkingen woningbouwproject Burgemeester Woltersstraat 15-17, Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 8 februari 2022

Inleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om op de percelen plaatselijk bekend als Burgemeester Woltersstraat 15 en 17 in Heesch, dertien woningen te realiseren. Specifiek gaat het om vijf patiwoningen en acht rijwoningen bedoeld voor de 55+ doelgroep. De woningen worden daarom ook allemaal levensloopbestendig uitgevoerd.

Op de percelen staat momenteel voormalige bedrijfsbebouwing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan gelden voor de percelen de bestemmingen 'bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' en 'agraris'. Het realiseren van dertien woningen is binnen de huidige bestemmingen niet toegestaan.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onderdeel van deze procedure is het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.



Voorstel

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van vijf patiowoningen en acht rijwoningen voor de 55+-doelgroep op de percelen Burgemeester Woltersstraat 15 en 17 in Heesch.
2. Indien gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

1.1 Een bedrijf binnen de kern maakt plaats voor woningbouw

Met de uitvoering van dit initiatief wordt een bedrijf gesaneerd uit de kern en wordt ruimte gemaakt voor een meer passende functie zoals woningbouw.

1.2 In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Volgens de Wabo kan er alleen maar medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken aangeleverd, deze zijn toegevoegd als bijlage. In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en zijn de milieutechnische onderdelen verantwoord. De meest relevante overwegingen zijn:

Klimaatadaptatie

Binnen het initiatief worden de patiowoningen voorzien van inpandige, individueel in te richten, tuinen. Daarnaast worden ook de tussen/hoek woningen, ter hoogte van de begane grond, voorzien van individueel in te richten tuinen. De openbare ruimte wordt, zoals eerder is vermeldt, voorzien van een groene inrichting met bomen ten behoeve van stikstof en CO₂ het vast houden van water (met infiltratiekratten) en het tegengaan van hittestress.

Parkeren

De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel 'Meerpersoonswoning > 60 m²'. Wat betekent dat per woning twee parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor een totaal van 26 parkeerplaatsen. Daarvan worden 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 8 in de openbare ruimte langs de toegangsweg.

Er zijn daarnaast nog minimaal 8 parkeerplaatsen nodig. Direct naast het bouwplan zijn aan het Emmahof 2 parkeerterreinen aanwezig welke beiden binnen 100 meter loopafstand zijn vanaf de nieuwe woningen aan het Woltershof. Middels het door Royal Haskoning uitgevoerde onderzoek 'Verkeersanalyse Woltershof Heesch' is aangetoond dat de parkeerplaatsen aan het Emmahof nauwelijks worden gebruikt. Bij ontwikkeling van het bouwplan blijft nog ruim voldoende parkeercapaciteit over voor bewoners van het Emmahof

Stedenbouw

De realisatie van nieuwe woningen is passend op deze locatie binnen de dorpskern van Heesch in de gemeente Bernheze. De woningen zorgen vanwege een centrale ligging voor een inbreiding in het hart van de kern waarmee nieuwe woningen in de nabijheid van de voorzieningen worden gerealiseerd. Verder sluiten de nieuwe woningen aan bij de reeds aanwezige woningen in de directe omgeving van het plangebied.

De oriëntatie van de woningen is zoveel mogelijk gericht op het binnengebied, het hof. De achtertuinen vormen de begrenzing van het gebied. Mede hierdoor ontstaat een bufferzone tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen. Aan de Burgemeester Woltersstraat is gekozen om een patiowoning te draaien ten opzichte van het hof. Hierdoor vindt het 'Woltershof' aansluiting bij de straat en wordt de schaal en ritmiek van de vrijstaande bestaande bebouwing zoveel mogelijk doorgezet.

Volkshuisvesting

Voorliggend initiatief is nog getoetst onder het oude woonbeleid en al een tijdje opgenomen in het woningbouwprogramma. Het planvoornemen vindt aansluiting bij diverse thema's, waaronder het inspelen op de woonwensen door de toevoeging van levensloopbestendige koopwoningen en het zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Met de bouw van woningen voor 55-plussers wordt ruimte geboden voor doorstroombmogelijkheden elders.

2.1 Dit bespaart de initiatiefnemers tijd.

De mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen is de meest wezenlijke in de procedure. Er wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd met als onderdeel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerp VVGB.

Door de ontwerpverklaring aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, hoeft de zaak niet opnieuw aan de raad te worden voorgelegd.

Risico's

Er zitten voor de gemeente geen risico's aan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een nog te sluiten anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook het planschadeverhaal geregeld. Het ontwerpbesluit wordt niet ter inzage gelegd, voordat de anterieure overeenkomst is aangegaan.

Vervolg

Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de inzagetermijn wordt een definitief besluit genomen waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Rechtbank.

De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

Bijlage(n):

- Tekening D01 t/m D07, 1612714, 1637835, 1637836, 1612717, 1637838, 1582961, 1582964
- Ruimtelijke motivering, 1582942
- Notule omgevingsdialoog 'Woltershof' Heesch, 1649068

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester