Registratienummer: **65432** / 65491

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Afgeven verklaring van geen bedenkingen Maasstraat ongenummerd te Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 26 september 2024

Inleiding
Op 12 december 2022 is er een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een woning aan de Maasstraat ongenummerd te Heesch. De realisatie van deze woning is gekoppeld aan de realisatie van 24 appartementen aan de Osseweg. Op 20 juli 2023 heeft het college besloten om in principe medewerking aan te verlenen aan de realisatie van de woning. Deze principe-uitspraak heeft op 21 december 2023 geresulteerd in de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Maasstraat ongenummerd te Heesch. Het gaat hier enkel om het planologisch regelen. De daadwerkelijke bouw van de woning zal vallen onder de Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

Op dit moment betreft de grond aan de Maasstraat te Heesch landbouwgrond. De aanvrager is voornemens om hier, naast de 24 sociale huurappartementen aan de Osseweg, een vrijstaande woning te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' met de bestemming 'Agrarisch' staat op dit moment het plan niet toe.

Alvorens er overgegaan kan worden tot vergunningverlening, moet er een verklaring van geen bedenkingen door uw gemeenteraad zijn afgegeven.

Voorstel
1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning aan de Maasstraat ongenummerd te 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 Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Onderdeel van deze procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.
Onderbouwing

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' met enkelbestemming 'Agrarisch', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone – lpg' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. De aangewezen gronden zijn aangewezen voor onder andere agrarisch grondgebruik (artikel 3.1.1). Op deze agrarische gronden is het niet toegestaan om een woning te realiseren.

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.

1.2 In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Volgens de Wabo kan er enkel 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 aanvrager 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:

- *Het plan draagt bij aan de ambities van de gemeente, zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Bernheze 2040*
  Het initiatief is onderdeel van een totaalplan bestaande uit een vrijstaande woning en 24 sociale huurappartementen dat via openbaar groen en blauw op het eigen terrein bijdraagt aan de realisatie van aantrekkelijk groen, meer biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast bevat de nieuwe bebouwing natuurinclusieve maatregelen.

- *Het plan past binnen de Woonvisie 2022-2026*
  Het planvoornemen is passend in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dat betekent dat er in kwantitatieve zin ruimte is voor de te realiseren woning. De woning die is beoogd betreft een vrijstaande woning. De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd (gehele woonprogramma op de begane grond), waardoor de woning geschikt is voor ouderen, een doelgroep waarvoor een grote behoefte is.

- *Er wordt voldaan aan Rijks- en provinciaal beleid*
  Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met het planvoornemen gaat het om de toevoeging van één nieuwe woning. Dit betekent dat het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling betreft en er wordt voldaan aan de ladder.
  Het plan voldoet aan de eisen uit de Omgevingsverordening van de provincie.

1.3 Aanvrager heeft de omgeving nauw betrokken bij de plannen
De aanvrager heeft dialoog gevoerd met de nabije omgeving. Tijdens deze omgevingsdialoog zijn er vragen gesteld en zorgpunten geuit. Deze zijn te vinden in de verslaglegging van de omgevingsdialoog.

2.1 Dit bespaart de aanvrager 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 verklaring van geen bedenkingen.

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.

Kosten en dekking
De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

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.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Aanvraagdocument publiceerbaar
- Ruimtelijke onderbouwing
- Motivatie Omgevingsvisie Bernheze 2040
- Tekening exploitatiegebied
- Verslaglegging omgevingsdialoog

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester