



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 5 juni 2025
Agendapunt: 7
Onderwerp: Afgeven verklaring van geen bedenkingen, nabij Kampstraat 3 te Heesch
Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 1 april 2025

Inleiding

De grond aan de Kampstraat bestaat uit een groot stuk bebouwde grond, dat momenteel gebruikt wordt als tuin en opslag bij een bestaande woning aan de Kampstraat 3 te Heesch. De aanvrager is voornemens om hier een woning te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan 'De Hoef 2, fase 3' met de bestemming 'Wonen' staat op dit moment het plan niet toe. Om deze reden is er door de aanvrager een principeverzoek ingediend. Op 21 december 2022 hebben wij als gemeente medegedeeld medewerking te willen verlenen aan het plan. Op 29 december 2023 heeft de aanvrager als gevolg hiervan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag richt zich op het bouwen van een woning en het maken van een inrit aan de Kampstraat nabij 3 te Heesch.

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 woning en het maken van een inrit aan de Kampstraat nabij 3 te Heesch.
2. Indien gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, deze 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.

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Hoef 2, fase 3' met enkelbestemming 'Wonen', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en bouwaanduiding 'vrijstaand'. De aangewezen gronden zijn aangewezen voor een (bestaande) vrijstaande woning. Binnen deze bestemming is daarmee enkel één vrijstaande woning 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.

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 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*

Voor wat betreft leefbare kernen wordt in de visie onder andere ingezet op meer ruimte voor langzaam verkeer, groen-blauw, circulair, ondernemend centrum, natuur- en klimaatinclusief, toekomstbestendig en wonen. Ook de behoefte aan het op korte termijn voorzien in passende en kwalitatieve woningen voor de groeiende doelgroepen van kleine gezinnen, starters en senioren. De woning wordt gerealiseerd door middel van inbreiding. Er wordt ruimte voor biodiversiteit gecreëerd in de groenzones bij de nieuwe woning. De nieuwe woning wordt gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen. Water wordt op eigen terrein gecompenseerd door middel van infiltratiekrachten.

- *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. Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan woningen voor senioren binnen de gemeente, waarbij alle basisvoorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd. Het gaat daarmee om een levensloopbestendige woning.

- *Er wordt voldaan aan Rijks- en provinciaal beleid*

Met het planvoornemen gaat het om de toevoeging van één nieuwe woning binnen het bestaande stedelijke gebied. 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 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 ontwerpverklaring 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 besluitvorming wordt er besloten om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met een ontwerpbesluit ter inzage te leggen. Binnen zes weken kunnen hiertegen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de inzagetermijn wordt een definitief besluit genomen waartegen beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank.

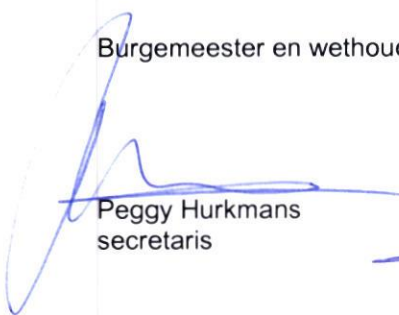
Evaluatie

N.v.t.

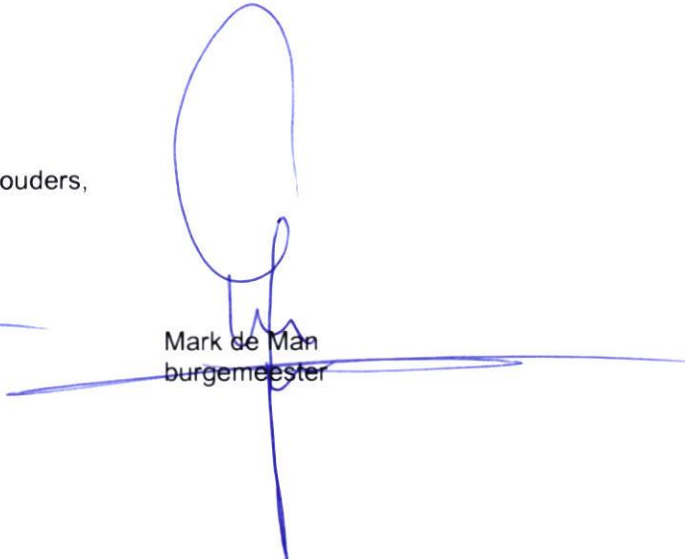
Bijlagen:

- Aanvraagdocument publiceerbaar
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
- Tekening exploitatiegebied
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester