

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	14 december 2023
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen Heikantsedijk 3, Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 24 oktober 2023

Inleiding

Het college van B&W heeft op 13 januari 2022 een principebesluit genomen over het verzoek van de initiatiefnemer om een bestaande schuur achter de woning Heikantsedijk 1a te Heeswijk-Dinther om te bouwen en uit te breiden tot een zelfstandige woning. Deze woning wordt gerealiseerd in het kader van de regeling ruimte voor ruimte, die de mogelijkheid biedt om agrarische bebouwing te vervangen door een woning. De schuur maakt deel uit van een boerenerf dat bestaat uit de woningen Heikantsedijk 1 en 1a. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om geen procedure voor een nieuw bestemmingsplan te volgen, maar direct een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het gedeelte van het perceel waar de schuur wordt verbouwd tot woning, zoals aangegeven met een rode kader op de onderstaande afbeelding.



Voorstel

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een (ruimte voor ruimte) woning met vrijstaand bijgebouw op het adres Heikantsedijk 3, Heeswijk-Dinther.
2. Indien gedurende de inzage termijn 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.

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' met enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gebiedsaanduiding wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied. Op deze aangewezen gronden is het niet toegestaan om een burgerwoning 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 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:

- **Woonwerkontwikkelingsgebied**
De locatie van het plangebied valt onder de gebiedsaanduiding 'wro-zone – woonwerkontwikkelings-gebied'. Daarmee is er een visie op het buurtschap Hommelse Hoeven opgesteld, waar verschillende functies samenkomen. Het doel is om deze functiemenging te behouden en te versterken, zodat het buurtschap zijn karakter en vitaliteit behoudt. Een van de manieren om dit te bereiken is door het hergebruik van bestaande bebouwing mogelijk te maken, onder andere met de regeling ruimte voor ruimte. Deze regeling staat in artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) en maakt het mogelijk om een bestaande schuur te bestemmen tot woning, als er elders overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het voorliggend plan past binnen deze doelstellingen, ook omdat deze op een geschikte plek in een bestaand bebouwingscluster wordt gerealiseerd en bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.
- **Stedenbouwkundig**
De gemeente Bernheze heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling van woningen in het kader van de regeling ruimte voor ruimte. Dit

beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de locaties waar deze woningen worden gerealiseerd te voorzien van een passende en kwalitatieve uitstraling, die aansluit bij het landschap en de cultuurhistorie. De voorgenomen ruimte-voor-ruimte woning op het perceel past binnen de stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving. Het perceel maakt immers deel uit van een bestaand boeren-erf, dat gekenmerkt wordt door een clustering van bebouwing rondom het erf achter de langgevelboerderij. De ruimte-voor-ruimte woning zal qua massa ondergeschikt blijven aan de langgevelboerderij, die de hoofdbebouwing van het erf vormt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan daarom aanvaardbaar.

- **Landschappelijke inpassing**
Het plan is voorzien van een goede en passende landschappelijke inpassing, die aansluit bij de bestaande landschappelijke kenmerken en waarden van het gebied. Op basis van een landschapsanalyse is een inrichtingsvoorstel gedaan die vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig acceptabel is. Er is immers sprake van een passende vormgeving en materiaalgebruik en een groene erfafscheiding.

1.3 De maatschappelijke meerwaarde ligt in ruimte-voor-ruimte.

De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien middels een stoppende veehouderij, hebben de initiatiefnemers een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Deze woning draagt hierdoor bij aan de sanering van een veehouderij elders in Brabant en heeft in die zin meerwaarde.

1.4 Betrokkenheid omgeving

Initiatiefnemer heeft contact gehad met de omwonenden, dat geleidt heeft tot een redelijke en evenwichtige uitkomst. Een nieuwe woning kan namelijk leiden tot bezwaren of hinder voor de omwonenden. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaar te hebben. Ook is er geen aanvullende informatie gevraagd of zijn er bedenkingen geuit. Van de zijde van betrokkenen is dus geen negatieve inbreng geleverd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede communicatie en een acceptabele afstand en privacy.

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 (inclusief kosten voor eventueel bezwaar en beroep) komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de planschadeverhaalovereenkomst. Een anterieure overeenkomst is gelet op de procedure (omgevingsvergunning middels legeskosten) en geen directe aansluiting op het openbaar gebied hier niet noodzakelijk. De planschadeverhaalovereenkomst is inmiddels tweezijdig ondertekend.

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.

Bij- De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

lage(n):

- Aanvraagformulier publiceerbaar
- Ruimtelijke onderbouwing (versie 9 oktober 2023)
- Bestaande toestand
- Nieuwe toestand
- Landschappelijke inpassingsplan
- Omgevingsdialoog – deel 1
- Omgevingsdialoog – deel 2

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Antoine Walraven
waarnemend burgemeester