Registratienummer: **65431** / 89581

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	20 februari 2025
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Afgeven verklaring van geen bedenkingen Osseweg ongenummerd te Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 7 januari 2025

Inleiding
Op 21 december 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woongebouw van 24 appartementen aan de Osseweg ongenummerd te Heesch.

Op 26 september 2024 heeft uw gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor deze aanvraag. Hierna heeft zowel het ontwerpbesluit als de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn er zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbesluit. Een aantal zienswijzen daarvan is ook gericht op de door u afgegeven verklaring van geen bedenkingen. Hierom wordt uw gemeenteraad opnieuw verzocht om een (definitieve)verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Hierna wordt er een vergunning verleend waarin de zienswijzen beantwoord zijn.

Voorstel
1. Kennis te nemen van de zienswijzen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de nota van zienswijzen;
3. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het bouwen van een woongebouw met 24 appartementen aan de Osseweg ongenummerd te Heesch.

Argumenten
2.1 Alle ingediende zienswijzen zijn beantwoord en het besluit is op kleine aspecten aangepast
De aanvraag, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 oktober 2024 ter inzage gelegd tot en met 13 november 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om daartegen zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er zijn meerdere zienswijzen ontvangen. Een aantal van deze zienswijzen is na overleg ingetrokken. Er zijn zienswijzen ingediend tegen zowel het ontwerpbesluit als de door u afgegeven verklaring van geen bedenkingen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn waarin de ontwerpbeschikking ter inzage heeft gelegen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen. Deze vindt u bijgevoegd bij dit voorstel.

3.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Er is met een ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken beargumenteerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn hieronder uitgewerkt.

Het plan draagt bij aan de ambities van de gemeente, zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Bernheze 2040 (hierna: de visie)
Het plangebied is gelegen in twee van de drie deelgebieden (overgangsgebied), namelijk de Peelhorst (rug) en het Dekzandgebied (de Flank). Verblijfplekken maken onderdeel uit van het groen en blauw op eigen terrein. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambitie om tot rust te komen en te ontmoeten. Om het groen en blauw op het eigen terrein aan te laten sluiten bij de verschillende doelgroepen die er gebruik van maken, wordt het samen met de bewoners ingericht. Dit sluit aan bij de visie om de leefomgeving aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor verschillende doelgroepen.

Het plan ziet op de realisatie van sociale huurwoningen. De visie benadrukt het belang van betaalbare woningen om te voorzien in de woonbehoefte van de inwoners. Sociale huurwoningen zijn essentieel om ervoor te zorgen dat iedereen toegang heeft tot geschikte huisvesting. Betaalbare woningen zijn hard nodig om te kunnen voorzien in de woonbehoefte.

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 appartementen. De appartementen die zijn beoogd betreffen 24 sociale huurappartementen. Al deze appartementen zijn levensloopbestendig (bereikbaar per lift), waardoor de appartementen geschikt zijn voor zowel starters als ouderen, doelgroepen waarvoor een grote behoefte is binnen de gemeente.

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 wordt een appartementencomplex gerealiseerd op een deel van een perceel landbouwgrond in het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen draagt bij aan het realiseren van de kwantitatieve gemeentelijke woningbouwopgave, waarbij er wordt voorzien in de (kwalitatieve) behoefte aan sociale huurwoningen. Door de ligging van het plangebied in bestaand stedelijk gebied en de toelichting dat het planvoornemen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het planvoornemen geeft daarnaast invulling aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Het planvoornemen dat uitgaat van de realisatie van 24 sociale huurwoningen sluit aan bij de provinciale behoefteprognoses en de regionaal gemaakte afspraken. Verder wordt ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied (inbreiding), waardoor nabij de voorzieningen nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt. Duurzame verstedelijking is aan de orde door het zorgvuldige gebruik van ruimte.

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 anterieure overeenkomst. Deze is al een tijd terug tweezijdig ondertekend.

Vervolg
Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt deze met een definitief besluit ter inzage gelegd. Binnen zes weken kan hiertegen beroep worden ingediend bij de rechter.

Bijlagen:

- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing
- Aangepaste situatietekening
- Motivatie Omgevingsvisie Bernheze 2040
- Verslaglegging omgevingsdialoog
- Nota van zienswijzen
- Raadsvoorstel d.d. 26 september 2024
- Raadsbesluit d.d. 26 september 2024
- Raadsbesluit d.d. 20 februari 2025

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester