



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 12 december 2024
Agendapunt: 8
Onderwerp: Afgeven verklaring van geen bedenkingen Laar 66, Nistelrode
Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 5 november 2024

Inleiding

Op 5 augustus 2022 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met 3 appartementen en het maken van een inrit aan Laar 66 (op de hoek met Achterstraat 3) te Nistelrode. Het gaat om een omgevingsvergunning om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de locatie Laar 66 in Nistelrode is een bakkerij met bedrijfswoning gevestigd. De eigenaar van de bakkerij is voornemens de bakkerij uit te breiden en op de verdieping drie appartementen te realiseren.

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 afgeven voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met 3 appartementen en het maken van een inrit aan Laar 66 te Nistelrode.
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 omgevingsplan 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 plan is gelegen binnen het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan: 'De kommen van Bernheze') met enkelbestemming 'Detailhandel' en functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Op deze gronden is het niet toegestaan om

- het bedrijf (bakkerij) uit te breiden. Een bedrijfsgebouw (hoofdgebouw) mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw is geen sprake van een bouwvlak.
- drie extra burgerwoningen, in de vorm van appartementen, te realiseren. Binnen de functieaanduiding is slechts één bedrijfswoning toegestaan.

Vanwege de strijdigheid met het omgevingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onderdeel van deze procedure is de afgifte 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 slechts medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, 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 en onderzoeken aangeleverd. Deze stukken zijn toegevoegd als bijlage bij dit voorstel. 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 en Economische Visie Bernheze 2021-2026

Een onderneming zoals een bakkerij hoort thuis in de nabijheid van het centrum van Nistelrode. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en ondersteunt de lokale economie. De dorpskern is immers de plek waar werken, ontmoeten en wonen samenkomen. Lokale bedrijvigheid, zoals een bakkerij, vormt een waardevolle aanvulling op het assortiment en draagt bij aan een levendige dorpskern. Met de uitbreiding wordt er ook geïnvesteerd in het behoud van een bakkerij in Nistelrode. Zowel de Omgevingsvisie als de Economische Visie Bernheze 2021-2026 staan positief tegenover deze ontwikkeling.

- Het plan past binnen de Woonvisie Bernheze 2022-2026

Met het toevoegen van middeldure huurwoningen aan het gebouw betreft een logische keuze om te voldoen aan de vraag op de woningmarkt en om het tekort aan starterswoningen voor jongeren en jonge gezinnen aan te pakken. Dit sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Bernheze en de regionale woondeal woningbouw.

- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Het uitbreiden van een bestaande bakkerij zorgt niet voor nadelige gevolgen voor milieu, mens en leefomgeving. Het plan is milieu-hygiënisch aanvaardbaar. De bakkerij is gevestigd in de nabijheid van woningen. De eventuele geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering is laag omdat de activiteiten veelal in pandig plaatsvinden. De afstand tot de geluidgevoelige objecten is zodanig groot dat de activiteiten geen overlast zullen veroorzaken. Hiervoor is een akoestisch onderzoek aangeleverd. Ook in het kader van geur wordt aan de minimale richtafstanden voldaan.

- Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand

Het plan is getoetst aan de welstandscriteria "Het historisch dorpscentrum" omschreven in de welstandnota gemeente Bernheze, vastgesteld in 2015. Het welstandsniveau is 1, hoog. De commissie bracht op 15-11-2022 een positief advies uit op het plan. Het plan houdt rekening met de bestaande architectuur en de karakteristieken van de omgeving, waardoor het naadloos aansluit bij de huidige bebouwing en het straatbeeld.

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 een 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 tegen worden ingediend, hoeft de zaak niet opnieuw aan uw gemeenteraad 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.

Bijlage(n):

- Aanvraagformulier
- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 1a Onderzoek geluidwering gevel
- Bijlage 2 Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 3 Milieukundige beoordeling
- Bijlage 4 Historische bodemonderzoek
- Bijlage 5 Verkennend Bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 6 QuickScan Flora en Fauna
- Bijlage 7 Aeriusberekening
- Bijlage 7a Aerijs bijlage
- Bijlage 8 Watertoets
- BV-01 plattegronden en gevels nieuw
- BT-01 plattegronden en gevels bestaand
- BV-05 situatietekening nieuw

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester