Registratienummer: **65431** / 65487

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	15
Onderwerp:	Afgeven verklaring van geen bedenkingen Osseweg ongenummerd te Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 9 juli 2024

Inleiding
Op 12 december 2022 is er een principeverzoek ingediend voor de realisatie van appartementen aan de Osseweg ong. te Heesch. Op 20 juli 2023 heeft het college besloten om hier in principe medewerking aan te verlenen. Deze principe-uitspraak heeft op 21 december 2023 geresulteerd in de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw van 24 appartementen aan de Osseweg ong. te Heesch.

Op dit moment betreft de grond aan de Osseweg te Heesch landbouwgrond. De aanvrager is voornemens om hier 24 sociale huurappartementen 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 woongebouw van 24 appartementen aan de Osseweg 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.
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 woongebouw 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 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 plangebied is gelegen in twee van de drie deelgebieden (overgangsgebied), namelijk de Peelhorst (rug) en het Dekzandgebied (de Flank). Verblijfplekken maken bijvoorbeeld onderdeel uit van het openbaar groen en blauw op eigen terrein. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambitie om tot rust te komen en te ontmoeten. Om de 'openbare ruimte' aan te laten sluiten bij de verschillende doelgroepen die er gebruik van maken wordt het samen met hen ingericht, waarbij de volgende randvoorwaarden aan de orde zijn: ontmoeten, klimaatadaptief, biodiversiteitsbevorderend, inclusief en uitnodigen tot bewegen. Daarnaast ziet het planvoornemen op sociale huurwoningen. 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.

- *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.

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.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

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

Burgemeester en wethouders,

i.o.

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester