

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	23 mei 2024
Agendapunt:	13
Onderwerp:	Afgeven verklaring van geen bedenkingen Tramstraat 13 Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 26 maart 2024

Inleiding

Aan de Tramstraat 13 te Nistelrode is op dit moment een kantoorpand gevestigd. Het perceel is gelegen binnen de Beheersverordening Centrum Nistelrode en heeft de bestemming/aanduiding 'Centrum-2'. Op deze aangewezen gronden is op dit moment wonen op de begane grond niet toegestaan. Wonen is uitsluitend op de verdieping toegestaan.

De aanvrager verzoekt om dit bestaande kantoorpand te slopen en te herontwikkelen naar 4 woningen.

Alvorens er overgegaan kan worden tot vergunningverlening, moet er een verklaring van geen bedenkingen door uw raad 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 4 woningen aan de Tramstraat 13 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 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 de Beheersverordening Centrum Nistelrode en heeft de bestemming Centrum-2. Op deze aangewezen gronden is wonen op de begane grond niet 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 enkel medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken en onderzoeken aangeleverd. In de ruimtelijke

onderbouw is getoetst aan vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en zijn de milieutechnische onderdelen verantwoord. De meest relevante overwegingen zijn:

- Het plan voldoet aan de ambities uit 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. Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan betaalbare woningen voor senioren, starters en kleine gezinnen binnen de gemeente. De nieuwe woning wordt gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen. Water wordt – conform gemeentelijk beleid – op eigen terrein gecompenseerd door middel van infiltratiekragen
- Het plan past binnen het provinciale beleid
Er is onder andere sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaand ruimtebeslag binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwvlak. Met dit initiatief wordt meerwaarde gecreëerd door de realisatie van een viertal betaalbare woningen; een van de doelstellingen uit de Woonvisie.
- Het plan voldoet op het gebied van parkeren
Er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat
Het realiseren van woningen zorgt niet voor nadelige gevolgen voor milieu, mens en leefomgeving. Het plan is milieu-hygiënisch aanvaardbaar.
- Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd
Initiatiefnemer heeft de beoogde plannen voorgelegd aan omwonenden middels een bezoek. Uit deze omgevingsdialoog komen geen negatieve inzichten naar voren. Samenvattend heeft de omgevingsdialoog niet geleid tot de aanpassing van de aanvraag voor de aanvrager.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwen van 4 woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouw met bijbehorende onderzoeken wordt dit voldoende onderbouwd.



Vooraanzicht

2.2 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

N.v.t.

Kosten en dekking

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is daarnaast een planschadeovereenkomst ondertekend.

Vervolg

Na besluitvorming wordt er een ontwerpbesluit ter inzage gelegd waarna er wordt besloten om de aanvraag voor een omgevingsvergunning te verlenen.

Evaluatie

N.v.t.

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

- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing
- Situatietekening
- Raadsbesluit
- Verslag omgevingsdialoog

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester